



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Koriandern



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koriandern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark och terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Carl Christer Engrup	Ordförande
Isabelle Damerji Karam	Ledamot
Inger Elisabeth Jidenius	Ledamot
Emil Mobäck	Ledamot
Per-Olof Peo Mauritz Sjöberg	Ledamot

Emil Bergqvist	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Christer Engrup, Inger Elisabeth Jidenius och Emil Mobäck.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Mikael Landmark
David Montelius

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Koriandern 1	2007	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

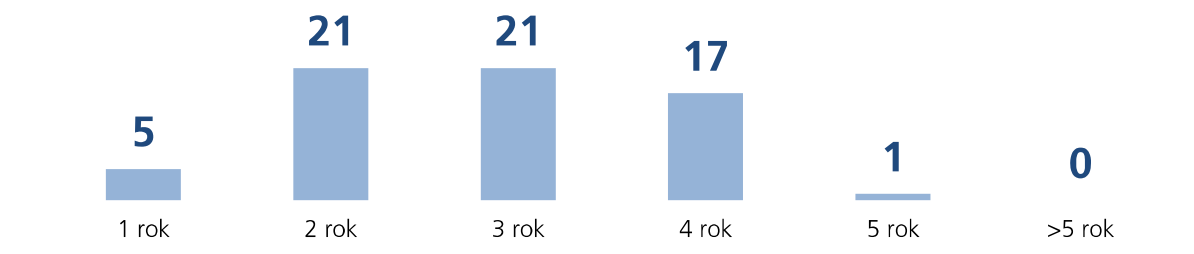
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 892 m², varav 4 892 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Soprum
Förråd

Kommentar

Gäller de som ej har förråd i sin lägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Besiktning rökluckor	2021
Ventilation filterbyte	2021
Besiktning lekplats	2021

Planerat underhåll	År
Fasader målning, OVK	2022-2023
Besiktning lekplats, rökluckor	2022-2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Egeryds Fastighetsförvaltnings AB
Elavtal	Eon och DinEl
Bredband, TV, telefoni	Telia
Försäkring	Protector
Seviceavtal hissar	Kone
Sophantering, återvinning	Örebro kommun
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning, sandning	Trädgårdstjänst i Örebro AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret 2021 har följande skett:

- Amortering på 1,2 milj kr har genomförts.
- Medel har satts av enligt upprättad underhållsplan.
- Ett av föreningens lån omförhandlades under januari 2021. Den nya räntan har fått ett positivt genomslag under 2021 på föreningens räntekostnader.

Kommande händelser 2022:

- Samtliga tre lån kommer att omsättas.
- Avtal för bredband och TV samt elavtal omförhandlas.

Föreningen strävar efter att hyror och avgifter följer inflationen, då föreningens kostnader successivt kommer öka i samma takt.

Föreningen har som mål att årligen amortera 2%, vilket motsvarar cirka 1,2Msek. Detta så att föreningen står sig stadig vid framtida räntehöjningar och inte tvingas höja avgiften kraftigt för att kompensera sig för detta.

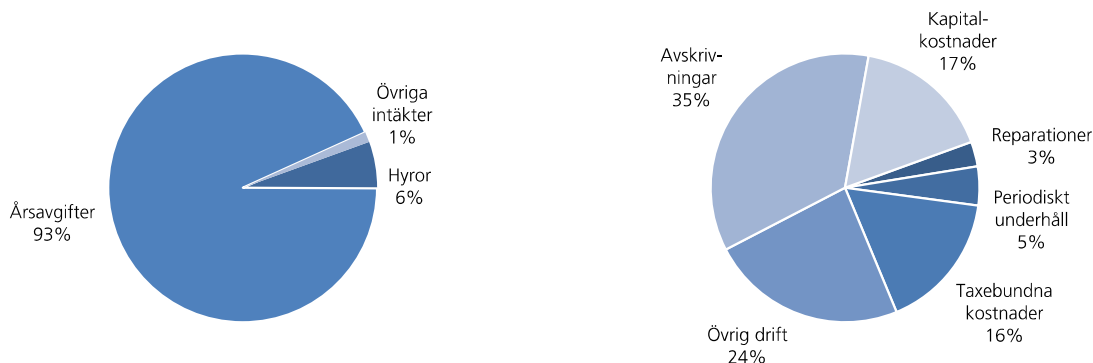
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 965 366	2 557 290
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 565 968	3 474 829
Finansiella intäkter	453	20
Ökning av kortfristiga skulder	80 225	0
	3 646 645	3 474 849
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 497 692	1 344 634
Finansiella kostnader	520 453	625 802
Ökning av kortfristiga fordringar	44 545	35 819
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	60 519
	3 262 689	2 066 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 349 321	3 965 366
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	383 955	1 408 076

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt underhållsplan:

- Besiktning lekplats och rökluckor
- Byte filter ventilation

Utöver underhållsplan, gällande innergården:

- Riktning av räcken på uteplatserna
- Omläggning av betongplattor framför ingångarna
- Anläggning av en uteplats.
- Borttagning av det vita gruset samt sådd av gräs
- Flytt av soffor samt förbättrad avrinning av regnvatten
- Byte av armaturer till LED armaturer

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelser under året: 17 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104

Tillkommande medlemmar: 28

Avgående medlemmar: 26

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	672	640	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 999	12 244	12 244	12 490
Elkostnad/m ² totalyta	68	53	62	59
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	15	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	128	156	139
Soliditet (%)	56	56	56	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	442	398	5	227
Nettoomsättning (tkr)	3 535	3 472	3 321	3 306

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 892 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	79 069 938	0	0	79 069 938
Fond för yttre underhåll	2 103 167	517 608	-140 750	1 726 309
S:a bundet eget kapital	81 173 105	517 608	-140 750	80 796 247
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 394 073	-517 608	538 513	-5 414 978
Årets resultat	441 626	441 626	-397 763	397 763
S:a ansamlad förlust	-4 952 448	-75 982	140 750	-5 017 215
S:a eget kapital	76 220 658	441 626	0	75 779 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	441 626
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 876 465
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-517 608
summa balanserat resultat	-4 952 447

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

149 050
-4 803 397

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 535 043	3 471 849
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 925	2 980
Summa rörelseintäkter		3 565 968	3 474 829

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 120 801	-932 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 080	-319 702
Personalkostnader	Not 6	-91 811	-92 925
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 106 650	-1 106 650
Summa rörelsekostnader		-2 604 342	-2 451 284

RÖRELSERESULTAT**961 626** **1 023 545****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		453	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520 453	-625 802
Summa finansiella poster		-520 000	-625 783

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**441 626** **397 763****ÅRETS RESULTAT****441 626** **397 763**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	131 031 315	132 137 965
Summa materiella anläggningstillgångar	131 031 315	132 137 965
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	131 031 315	132 137 965
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 346	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 863 353	3 441 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	36 469	35 579
Summa kortfristiga fordringar	3 906 168	3 477 687
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	523 539	523 520
Summa kassa och bank	523 539	523 520
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 429 707	4 001 207
SUMMA TILLGÅNGAR	135 461 022	136 139 172

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 069 938	79 069 938
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 103 167	1 726 309
Summa bundet eget kapital		81 173 105	80 796 247
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 394 073	-5 414 978
Årets resultat		441 626	397 763
Summa ansamlad förlust		-4 952 448	-5 017 215
SUMMA EGET KAPITAL		76 220 658	75 779 032
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	41 400 000
Summa långfristiga skulder		0	41 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	58 700 000	18 500 000
Leverantörsskulder		168 521	89 916
Övriga skulder		40 066	43 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	331 778	326 734
Summa kortfristiga skulder		59 240 365	18 960 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 461 022	136 139 172

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 322 180	3 289 287
Hyror parkering	200 215	177 000
Avgift andrahandsuthyrning	12 548	5 518
Öresutjämning	100	44
	3 535 043	3 471 849

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	29 545	0
Övriga intäkter	1 380	2 980
	30 925	2 980

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	37 668	45 168
	Fastighetskötsel beställning	24 636	21 733
	Fastighetskötsel gård entreprenad	28 743	28 572
	Fastighetskötsel gård beställning	12 743	1 044
	Snöröjning/sandning	37 569	21 661
	Städning entreprenad	59 952	61 091
	Städning enligt beställning	1 914	638
	Hissbesiktning	10 221	10 103
	Gemensamma utrymmen	0	302
	Sophantering	2 255	2 025
	Gård	832	740
	Serviceavtal	27 001	29 673
	Förbrukningsmateriel	19 795	13 965
	Teleport/hissanläggning	17 431	10 800
		280 761	247 514
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	1 715
	Entré/trapphus	0	6 291
	Lås	3 639	1 341
	VVS	1 650	0
	Värmeanläggning/undercentral	26 562	4 369
	Elinstallationer	41 927	10 138
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 276	0
	Hiss	15 874	2 058
	Fasad	0	9 660
	Mark/gård/utemiljö	0	2 500
	Skador/klotter/skadegörelse	1 688	0
		92 616	38 072
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	77 000
	Värmeanläggning	67 500	63 750
	Mark/gård/utemiljö	81 550	0
		149 050	140 750
	Taxebundna kostnader		
	El	331 618	260 660
	Vatten	94 949	89 604
	Sophämtning/renhållning	91 995	88 674
		518 562	438 938
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 812	66 733
		79 812	66 733
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 120 801	932 007

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	158 242	162 819
	Revisionsarvode extern revisor	17 719	17 719
	Föreningskostnader	450	29 438
	Styrelseomkostnader	480	446
	Förvaltningsarvode	78 948	77 240
	Administration	3 096	16 364
	Korttidsinventarier	4 605	0
	Konsultarvode	15 040	9 236
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 500	6 440
		285 080	319 702
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	73 000	71 050
	Sociala kostnader	18 811	21 875
		91 811	92 925
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 106 650	1 106 650
		1 106 650	1 106 650
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	140 869 825	140 869 825
	Utgående anskaffningsvärde	140 869 825	140 869 825
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 731 860	-7 625 210
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 106 650	-1 106 650
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 838 510	-8 731 860
	Planenligt restvärde vid årets slut	131 031 315	132 137 965
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 204 825	30 204 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
		101 000 000	101 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 000 000	101 000 000
		101 000 000	101 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	22	22
	Klientmedel hos SBC	2 775 349	3 441 846
	Fordringar	37 549	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		3 863 353	3 441 868

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 706	9 417
	Fastighetsskötsel gård	7 351	7 186
	Städning	15 333	14 988
	Serviceavtal	4 079	3 988
		36 469	35 579

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 726 309	1 260 858
	Reservering enligt stadgar	517 608	517 608
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-140 750	-52 157
	Vid årets slut	2 103 167	1 726 309

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2021-12-31	2020-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Nordea	0,430 %	0	18 500 000	Löst
	Nordea	0,745 %	20 800 000	20 800 000	2022-09-26
	Handelsbanken	1,520 %	20 600 000	20 600 000	2022-10-30
	Danske Bank	0,290 %	17 300 000	0	2022-02-01
	Summa skulder till kreditinstitut		58 700 000	59 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-58 700 000	-18 500 000	
			0	41 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	28 815	43 039
	Avgifter och hyror	302 963	283 695
		331 778	326 734

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Offertförfrågan ute gällande laddboxar
- Offertförfrågan ute gällande utbyte av portlås- och telefonsystem
- Reparation av takterrass på Täppan 1. Samtal förs med PEAB om det handlar om en garantireparation

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Örebro den / 2022

Carl Christer Engrup
Ordförande

Isabelle Damerji Karam
Ledamot

Inger Elisabeth Jidenius
Ledamot

Emil Mobäck
Ledamot

Per-Olof Peo Mauritz Sjöberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Koriandern, org.nr 769615-4454.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Koriandern för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Koriandern för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm / 2022

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 322 000	3 322 180	3 322 000
Hyror parkering	190 000	200 215	210 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	12 548	0
Öresutjämning	0	100	0
Försäkringsersättning	0	29 545	0
Övriga intäkter	0	1 380	0
	3 512 000	3 565 968	3 532 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-47 000	-37 668	-38 000
Fastighetsskötsel beställning	-23 000	-24 636	-51 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-30 000	-28 743	-30 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-12 743	-6 000
Snöröjning/sandning	-57 000	-37 569	-57 000
Städning entreprenad	-64 000	-59 952	-61 000
Städning enligt beställning	-1 000	-1 914	-3 000
Hissbesiktning	-11 000	-10 221	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sopphantering	-1 000	-2 255	-1 000
Gård	-3 000	-832	-3 000
Serviceavtal	-31 000	-27 001	-32 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-19 795	-10 000
Teleport/hissanläggning	-12 000	-17 431	0
Brandskydd	0	0	-3 000
	-296 000	-280 761	-296 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-63 000	0	-67 000
Lås	0	-3 639	0
VVS	0	-1 650	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-26 562	0
Elinstallationer	0	-41 927	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 276	0
Hiss	0	-15 874	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 688	0
	-63 000	-92 616	-67 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-67 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	-81 550	0
	0	-149 050	0
Taxebundna kostnader			
El	-317 000	-331 618	-317 000
Vatten	-117 000	-94 949	-74 000
Sophämtning/renhållning	-93 000	-91 995	-87 000
	-527 000	-518 562	-478 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-79 812	-74 000
Bredband	0	-191 224	0
	-70 000	-271 036	-74 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-170 000	32 982	-176 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 719	-19 000
Föreningskostnader	-30 000	-450	-29 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-480	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-82 000	-78 948	-80 000
Administration	-9 000	-3 096	-15 000
Korttidsinventarier	0	-4 605	0
Konsultarvode	0	-15 040	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 500	-7 000
	-318 000	-93 856	-339 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-71 000	-71 400	-71 000
Övriga arvoden	0	-1 600	0
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-18 811	-23 000
	-94 000	-91 811	-94 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 107 000	-1 106 650	-1 107 000
	-1 107 000	-1 106 650	-1 107 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 475 000	-2 604 342	-2 455 000
RÖRELSERESULTAT	1 037 000	961 626	1 077 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	453	0
Låneräntor	-658 000	-520 453	-658 000
	-658 000	-520 000	-658 000
RESULTAT	379 000	441 626	419 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se