



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Koriandern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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

Mikael Landmark	Ordförande
Isabelle Damerji Karam	Ledamot
Ingela Engrup	Ledamot
Marie Seleskog	Ledamot
Peo Sjöberg	Ledamot

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

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

### Valberedning

Christer Engrup  
Lis Sjöberg

Sammanställande  
Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Koriandern 1	2007	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Protector, Folksam från 221201.

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.

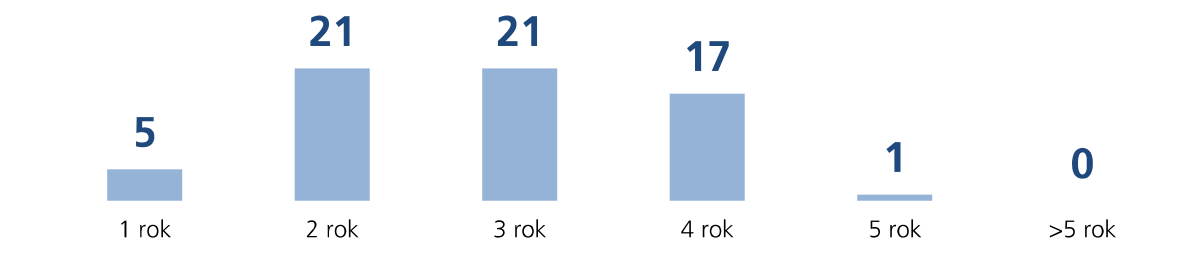
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 892 m<sup>2</sup>, varav 4 892 m<sup>2</sup> 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
Fasader målning	2022
OVK	2022
Besiktning rökluckor	2022
Besiktning lekplats	2022
Ventilation filterbyte	2022

Planerat underhåll	År
Fasader målning, OVK	2023-2024
Besiktning lekplats, rökluckor	2023-2024

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Egeryds Fastighetsförvaltnings AB
Elavtal	Eon och DinEl
Bredband, TV, telefoni	Telia
Försäkring	Protector, Folksam from 221201
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 laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

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 60 % kvinnor och 40 % män.

### Övrig information

Offertförfrågan om solceller och gemensamt elavtal för föreningen.

## Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret 2022 har följande skett:

- Amortering på 1,2 milj kr har genomförts
- Medel har satts av enligt upprättad underhållsplan
- Två av föreningens lån omförhandlades, from 220927 och 221101.
- Diskussion förs med Peab angående eventuella byggfel och ersättning för dessa till föreningen.

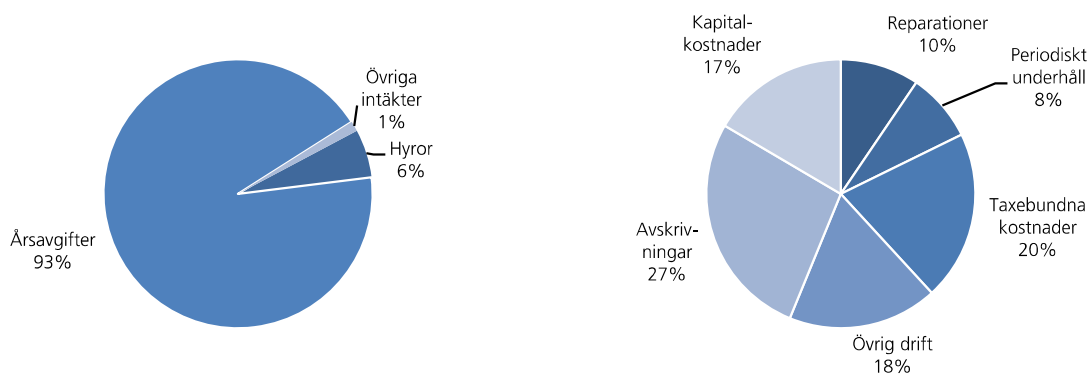
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 349 321</b>	<b>3 965 366</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 644 495	3 565 968
Finansiella intäkter	4 691	453
Minskning kortfristiga fordringar	82 512	0
Ökning av kortfristiga skulder	167 893	80 225
	<b>3 899 591</b>	<b>3 646 645</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 287 330	1 497 692
Finansiella kostnader	675 800	520 453
Ökning av materiella anläggningstillgångar	50 438	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	44 545
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	1 200 000
	<b>4 213 568</b>	<b>3 262 689</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 035 344</b>	<b>4 349 321</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-313 977</b>	<b>383 955</b>

\*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 1 519 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

- Lekutrustning, besiktning
- Röklucka, besiktning
- OVK
- Målning förrådsbyggnad

Utöver underhållsplan

- Nytt portlås-system i alla portuppgångar
- Uppsättning av sju laddboxar på förrådsbyggnaden
- Reparation av rötskadad terrass på taket, diskussion pågår med PEAB om eventuell byggfel
- Reparation av avloppsledningar trapphus Pålsbodagatan 14, diskussion pågår med PEAB om eventuellt byggfel
- Pågående utredning om anskaffande av solceller och ett gemensamt elavtal
- Filmning av resterande avlopp i trapphusen

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 22

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	693	679	672	640
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 754	11 999	12 244	12 244
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	123	68	53	62
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	19	18	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	138	106	128	156
Soliditet (%)	57	56	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-423	442	398	5
Nettoomsättning (tkr)	3 640	3 535	3 472	3 321

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 892 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	79 069 938	0	0	79 069 938
Fond för yttre underhåll	2 471 117	517 000	-149 050	2 103 167
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>81 541 055</b>	<b>517 000</b>	<b>-149 050</b>	<b>81 173 105</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 320 398	-517 000	590 676	-5 394 073
Årets resultat	-422 555	-422 555	-441 626	441 626
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-5 742 952</b>	<b>-939 555</b>	<b>149 050</b>	<b>-4 952 448</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>75 798 103</b>	<b>-422 555</b>	<b>0</b>	<b>76 220 658</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-422 555
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 803 398
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-517 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 742 953</b>

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

339 115
<b>-5 403 838</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	3 640 034	3 535 043
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 461	30 925
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 644 495</b>	<b>3 565 968</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-1 998 314	-1 120 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 205	-285 080
Personalkostnader	Not 6	-123 812	-91 811
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 108 611	-1 106 650
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 395 942</b>	<b>-2 604 342</b>

**RÖRELSERESULTAT****248 554**      **961 626****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 691	453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-675 800	-520 453
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-671 109</b>	<b>-520 000</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-422 555**      **441 626****ÅRETS RESULTAT****-422 555**      **441 626**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	129 973 142	131 031 315
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>129 973 142</b>	<b>131 031 315</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>129 973 142</b>	<b>131 031 315</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	-2 788	6 346
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 512 424	3 863 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	36 469
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 509 636</b>	<b>3 906 168</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	523 582	523 539
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>523 582</b>	<b>523 539</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 033 218</b>	<b>4 429 707</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>134 006 360</b>	<b>135 461 022</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		79 069 938	79 069 938
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 471 117	2 103 167
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>81 541 055</b>	<b>81 173 105</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 320 398	-5 394 073
Årets resultat		-422 555	441 626
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 742 952</b>	<b>-4 952 448</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>75 798 103</b>	<b>76 220 658</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	57 500 000	58 700 000
Leverantörsskulder		177 158	168 521
Övriga skulder		52 779	40 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	478 320	331 778
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>58 208 257</b>	<b>59 240 365</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>134 006 360</b>	<b>135 461 022</b>

## 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Laddboxar	15 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 388 623	3 322 180
Hyror parkering	211 550	200 215
Hysesrabatt	-350	0
Elintäkter moms	2 423	0
Elintäkter laddstolpe moms	1 890	0
Överlåtelse/pantsättning	20 286	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 477	12 548
Öresutjämnning	135	100
	<b>3 640 034</b>	<b>3 535 043</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	2 500	0
Försäkringsersättning	0	29 545
Övriga intäkter	1 961	1 380
	<b>4 461</b>	<b>30 925</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	39 459	37 668
	Fastighetskötsel beställning	0	24 636
	Fastighetskötsel gård entreprenad	37 049	28 743
	Fastighetskötsel gård beställning	0	12 743
	Snöröjning/sandning	53 924	37 569
	Städning entreprenad	66 698	59 952
	Städning enligt beställning	0	1 914
	Hissbesiktning	10 499	10 221
	Sophantering	0	2 255
	Gård	1 952	832
	Serviceavtal	37 558	27 001
	Förbrukningsmateriel	14 659	19 795
	Teleport/hissanläggning	8 958	17 431
	Fordon	205	0
		<b>270 962</b>	<b>280 761</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	3 596	0
	Lås	18 377	3 639
	VVS	13 182	1 650
	Värmeanläggning/undercentral	15 421	26 562
	Elinstallationer	2 696	41 927
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 276
	Hiss	4 590	15 874
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 688
	Vattenskada	328 094	0
		<b>385 956</b>	<b>92 616</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	231 928	0
	Värmeanläggning	0	67 500
	Balkonger/altaner	107 187	0
	Mark/gård/utemiljö	0	81 550
		<b>339 115</b>	<b>149 050</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	603 632	331 618
	Vatten	119 758	94 949
	Sophämtning/renhållning	107 257	91 995
		<b>830 647</b>	<b>518 562</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	30 751	79 812
	Bredband	140 883	0
		<b>171 634</b>	<b>79 812</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 998 314</b>	<b>1 120 801</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	2 519	158 242
	Hysesförluster	360	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	17 719
	Föreningskostnader	1 250	450
	Styrelseomkostnader	3 854	480
	Fritids- och trivselkostnader	1 547	0
	Förvaltningsarvode	80 687	78 948
	Administration	33 438	3 096
	Korttidsinventarier	8 100	4 605
	Konsultarvode	8 225	15 040
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 600	6 500
		<b>165 205</b>	<b>285 080</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	100 200	73 000
	Sociala kostnader	23 612	18 811
		<b>123 812</b>	<b>91 811</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 106 650	1 106 650
	Förbättringar	1 961	0
		<b>1 108 611</b>	<b>1 106 650</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	140 869 825	140 869 825
	Nyanskaffningar	50 438	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>140 920 263</b>	<b>140 869 825</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 838 510	-8 731 860
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 108 611	-1 106 650
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 947 121</b>	<b>-9 838 510</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>129 973 142</b>	<b>131 031 315</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 204 825	30 204 825
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	25 000 000
		<b>120 000 000</b>	<b>101 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	120 000 000	101 000 000
		<b>120 000 000</b>	<b>101 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	22	22
	Momsavräkning	640	0
	Klientmedel hos SBC	2 457 114	2 775 349
	Fordringar	0	37 549
	Räntekonto hos SBC	1 054 647	1 050 433
		<b>3 512 424</b>	<b>3 863 353</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetskötsel entreprenad	0	9 706
	Fastighetskötsel gård	0	7 351
	Städning	0	15 333
	Serviceavtal	0	4 079
		<b>0</b>	<b>36 469</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	2 103 167	1 726 309
	Reservering enligt stadgar	517 000	517 608
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-149 050	-140 750
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 471 117</b>	<b>2 103 167</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,52 %	0	20 600 000	
Nordea	2,50 %	20 600 000	20 800 000	2023-10-30
Danske Bank	2,90 %	16 100 000	17 300 000	2023-10-02
Danske Bank	2,93 %	20 800 000	0	2023-03-03
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>57 500 000</b>	<b>58 700 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 500 000	-58 700 000	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

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

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	94 809	28 815
Avgifter och hyror	324 918	302 963
Vattenskada	58 593	0
	<b>478 320</b>	<b>331 778</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Örebro den / 2023

Mikael Landmark  
Ordförande

Isabelle Damerji Karam  
Ledamot

Ingela Engrup  
Ledamot

Marie Seleskog  
Ledamot

Peo Sjöberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 2022 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 / 2023

Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 388 000	3 388 623	3 322 000
Hyror parkering	223 000	211 550	190 000
Hyesrabatt	0	-350	0
Elintäkter moms	0	2 423	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	1 890	0
Överlåtelse/pantsättning	0	20 286	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	15 477	0
Öresutjämning	0	135	0
Fakturerade kostnader	0	2 500	0
Övriga intäkter	0	1 961	0
	<b>3 611 000</b>	<b>3 644 495</b>	<b>3 512 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-42 000	-39 459	-47 000
Fastighetsskötsel beställning	-28 000	0	-23 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-32 000	-37 049	-30 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-42 000	-53 924	-57 000
Städning entreprenad	-67 000	-66 698	-64 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-1 000
Hissbesiktning	-12 000	-10 499	-11 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Sophantering	-3 000	0	-1 000
Gård	-1 000	-1 952	-3 000
Serviceavtal	-30 000	-37 558	-31 000
Förbrukningsmateriel	-22 000	-14 659	-10 000
Teleport/hissanläggning	-20 000	-8 958	-12 000
Fordon	0	-205	0
	<b>-306 000</b>	<b>-270 962</b>	<b>-296 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-71 000	0	-63 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 596	0
Lås	0	-18 377	0
VVS	0	-13 182	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-15 421	0
Elinstallationer	0	-2 696	0
Hiss	0	-4 590	0
Vattenskada	0	-328 094	0
	<b>-71 000</b>	<b>-385 956</b>	<b>-63 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lås	0	-231 928	0
Balkonger/altaner	0	-107 187	0
	<b>0</b>	<b>-339 115</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-508 000	-603 632	-317 000
Vatten	-105 000	-119 758	-117 000
Sophämtning/renhållning	-102 000	-107 257	-93 000
	<b>-715 000</b>	<b>-830 647</b>	<b>-527 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-88 000	-30 751	-70 000
Bredband	0	-140 883	0
	<b>-88 000</b>	<b>-171 634</b>	<b>-70 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-175 000	-2 519	-170 000
Hysesförluster	0	-360	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 625	-19 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 250	-30 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-3 854	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 547	0
Förvaltningsarvode	-87 000	-80 687	-82 000
Administration	-8 000	-33 438	-9 000
Korttidsinventarier	0	-8 100	0
Konsultarvode	0	-8 225	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 600	-7 000
	<b>-299 000</b>	<b>-165 205</b>	<b>-318 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-72 000	-98 600	-71 000
Övriga arvoden	-2 000	-1 600	0
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-23 612	-23 000
	<b>-98 000</b>	<b>-123 812</b>	<b>-94 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 107 000	-1 106 650	-1 107 000
Förbättringar	0	-1 961	0
	<b>-1 107 000</b>	<b>-1 108 611</b>	<b>-1 107 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 684 000</b>	<b>-3 395 942</b>	<b>-2 475 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>927 000</b>	<b>248 554</b>	<b>1 037 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 691	0
Låneräntor	-1 800 000	-675 774	-658 000
Övriga räntekostnader	0	-25	0
	<b>-1 800 000</b>	<b>-671 109</b>	<b>-658 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-873 000</b>	<b>-422 555</b>	<b>379 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)