

Årsredovisning

för

Brf Koriandern 2 i Höör

769636-2297

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Koriandern 2 i Höör får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Koriandern 2, Höör startade 2022. Ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Inom föreningen finns 12 bostadsrätter. Byggnation avslutades februari 2022 och 1 mars var tillträdesdatum för bostadsrättshavarna.

Föreningen har sitt säte i Höör.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Agneta Fredin	Ledamot	2027
Aleksandar Makrevski	Ledamot	2026
Stefan Pålsson	Suppleant	2026
Frank Häll	Suppleant	2026
Sabine Edholm	Ledamot	2027

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Bengt Sandgren		2026

Revisorssuppleanter

Namn	Byrå	Vald till
------	------	-----------

Valberedning

Namn	Roll	Vald till
Maria Molin avgick vid årsmötet 2025	Sammanställande	
Gunilla Karlsson	Sammanställande	2026

Underhåll

Inga underhållsåtgärder är genomförda.

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
12	Lägenheter	1070

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en omtaxering gjorts då fastigheterna är färdigställda.

Styrelsen har tillsammans med stöd av föreningens revisor använt fram en mall som stöd för underhållsplan. På årsmötet beslut om spelregler för vad som ingår i det underhåll som föreningen tillsammans ansvarar för och det underhåll som varje medlem själv ansvarar för. Därefter har styrelsen räknat fram kostnader för framtida underhåll samt påbörjat undersökning av fastighetens nuvarande skick. På årsmötet 2026 kommer styrelsen att presentera detta för medlemmarna, hur avsättningar behöver göras framöver för att säkerställa framtida underhåll samt hur det påverkar månadsavgiften.

I samråd med föreningens bankperson har styrelsen beslutat att binda räntan på lånen. Räntorna på lånen binds på 1, 2 respektive 3 år.

27 april kallades medlemmarna till årsstämma. Omval skedde av ledamöter Frank Häll samt Alexander Makrevski samt Stefan Pålsson som suppleant. Nyval av Stefan Palm som valberedning.

Vid det konstituerande mötet meddelade Frank Häll att han vill avgå som ledamot och Sabine Edholm övertog hans plats som ledamot. Frank kvarstår i styrelsen som suppleant. Vid möte beslöts att ordförande Agneta Fredin samt Aleksandar Makrevski har tillgång till banken på nätet och är de som tillsammans tecknar firman.

2-årsbesiktning anses avslutad.

Styrelsen har under året haft sju möten. Vid dessa har frågor gällande arbetssätt för styrelsen, medlemsfrågor, praktiska frågor men framför allt budget samt underhållsplan avhandlats.

Därtill har ordförande haft ett möte med banken för dialog om föreningens ekonomi. Efter mötet beslut om att föra över 150 000:- av föreningens medel till konto för underhåll samt att ha fastränta på detta konto.

För ökad gemenskap i föreningen har styrelsen under året arrangerat ett samkväm med grillning. Många av medlemmarna deltog.

Inga investeringar eller underhållsåtgärder är genomförda.

Medlemsinformation

Inga medlemmar har avflyttat eller tillkommit under året.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	807	817	802	464
Resultat efter finansiella poster	-532	-651	-605	-509
Soliditet (%)	72,8	73,0	73,1	73,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	754	702	749	520
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 642	9 731	9 725	9 825
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 642	9 731	9 725	9 825
Sparande per kvm (kr/kvm)	254	126	176	149
Räntekänslighet (%)	12,8	13,8	12,2	19,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	0,0	100,0	100,0	100,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 010 000	228 360	-1 341 912	-651 340	28 245 108
Avsättning yttre fond		76 120	-76 120		0
Disposition av föregående års resultat:			-651 340	651 340	0
Årets resultat				-531 836	-531 836
Belopp vid årets utgång	30 010 000	304 480	-2 069 372	-531 836	27 713 272

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 993 252
årets förlust	-531 836
	-2 525 088

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	76 120
i ny räkning överföres	-2 601 208
	-2 525 088

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Brf Koriandern 2 i Höör
Org.nr 769636-2297

4 (11)

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		806 736	817 111
		806 736	817 111
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-123 471	-135 686
Övriga kostnader		-45 136	-59 092
Personalkostnader	3	-15 770	-6 928
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-801 752	-794 537
		-986 129	-996 243
Rörelseresultat		-179 393	-179 132
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 444	-472 190
		-352 444	-472 208
Resultat efter finansiella poster		-531 837	-651 340
Resultat före skatt		-531 837	-651 340
Årets resultat		-531 836	-651 340

Brf Koriandern 2 i Höör
Org.nr 769636-2297

5 (11)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	37 611 159	38 404 349
Inventarier, verktyg och installationer	5	75 633	84 195
		37 686 792	38 488 544
Summa anläggningstillgångar		37 686 792	38 488 544
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Förskott till leverantörer		0	458
		0	458
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5	-4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 717	25 784
		26 722	25 780
<i>Kassa och bank</i>		352 731	189 324
Summa omsättningstillgångar		379 453	215 562
SUMMA TILLGÅNGAR		38 066 245	38 704 106

Brf Koriandern 2 i Höör
Org.nr 769636-2297

6 (11)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 010 000	30 010 000
Fond för yttre underhåll		304 480	228 360
		30 314 480	30 238 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 078 063	-1 341 912
Årets resultat		-523 146	-651 340
		-2 601 209	-1 993 252
Summa eget kapital		27 713 271	28 245 108
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	10 210 325	10 317 425
Summa långfristiga skulder		10 210 325	10 317 425
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		107 100	107 100
Leverantörsskulder		30 549	29 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 000	5 000
Summa kortfristiga skulder		142 649	141 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 066 245	38 704 106

Brf Koriandern 2 i Höör
Org.nr 769636-2297

7 (11)

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-531 836	-651 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	801 752	794 537
Betald skatt	-9	2 187

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

269 907 145 384

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	458	-458
Förändring av kundfordringar	0	77 722
Förändring av kortfristiga fordringar	-933	273
Förändring av leverantörsskulder	1 076	-7 838
Förändring av kortfristiga skulder	0	-92 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 508	122 180

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-107 100	-98 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-107 100	-98 050

Årets kassaflöde

163 408 24 130

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	189 324	250 816
Likvida medel vid årets slut	352 732	274 946

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	806 736	817 111
	806 736	817 111

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp, el för drift samt fastighetsförsäkring.

Not 2 Driftskostnader

	2025	2024
Elavgifter för drift	4 480	3 841
Vatten och avlopp	78 580	61 158
Fastighetsförsäkring	23 235	25 196
Övriga kostnader	15 376	27 922
	121 671	118 117

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	12 000	14 270
Ersättningar till övriga förtroendevalda	1 800	3 780
	13 800	18 050
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 770	4 484
	3 770	4 484
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	17 570	22 534

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 655 621	40 655 621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 655 621	40 655 621
Ingående avskrivningar	-2 251 231	-1 458 103
Årets avskrivningar	-801 752	-793 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 052 983	-2 251 231
Utgående redovisat värde	37 602 638	38 404 390

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 622	0
Inköp		85 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 622	85 622
Ingående avskrivningar	-1 427	
Årets avskrivningar	-8 562	-1 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 989	-1 427
Utgående redovisat värde	75 633	84 195

Not 6 Långfristiga skulder

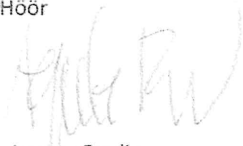
2025-12-31	2024-12-31
10 210 325	10 317 425
10 210 325	10 317 425

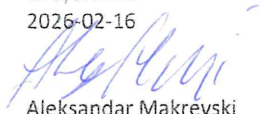
Brf Koriandern 2 i Höör
Org.nr 769636-2297

11 (11)

Årsredovisningen beslutades 2025-02-16

Höör


Agneta Fredin
Ordförande
2026-02-16

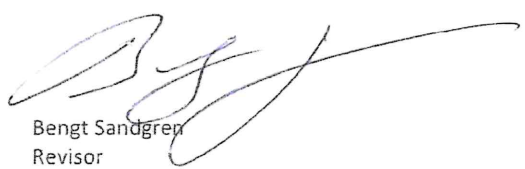

Aleksandar Makrevski


Sabine Edholm

2026-02-16

~~2026-02-16~~ 2026-03-01

Min revisionsberättelse har lämnats

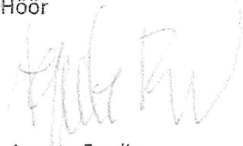

Bengt Sandgren
Revisor

Brf Koriandern 2 i Höör
Org.nr 769636-2297

11 (11)

Årsredovisningen beslutades 2025-02-16

Höör

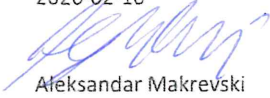


Agneta Fredin
Ordförande
2026-02-16



Sabine Edholm

2026-02-16



Aleksandar Makrevski

~~2026-02-16~~ 2026-03-01

Min revisionsberättelse har lämnats



Bengt Sandgren
Revisor

