



Välkommen till årsredovisningen för Brf Koriandern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Koriandern 1	2007	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam .

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2012

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 892 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 892 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Erik Mikael Landmark	Ordförande
Ingela Engrup	Kassör
Isabelle Damerji Karam	Styrelseledamot
Marie Seleskog	Styrelseledamot
Per-Olof Peo Mauritz Sjöberg	Styrelseledamot
Alexander Zako	Suppleant

Valberedning

Kennet Larsson
George Karam

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen,

Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisor suppleant	Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Besiktning lekplats
● Besiktning rökluckor
● Fasader målning
● Byte trägolv takterass

Planerade underhåll

- 2024** ● Åtgärder för entréer mot gatan för funktionshindrade
● Omläggning av plattor runt huset pga sättningar i marken

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Egeryds Fastighetsförvaltning AB
Elavtal	Eon och Göteborg energi
Bredband, TV, telefoni	Telia
Försäkring	Folksam
Serviceavtal hissar	Kone
Sophantering, återvinning	Örebro kommun
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning, sandning	Trädgårdstjänst i Örebro AB, Riksbyggen i Örebro

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under versamhetsåret 2023 har följande skett:

- Amortering på 1,2 milj kr har genomförts
- Medel har satts av enligt upprättad underhållsplan
- Tre av föreningens lån omförhandlades, from 230228, 230927 och 231101.
- Föreningen har fått ersättning från Peab angående byggfel

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna from 230101 med 8 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna from 240101 med 30%.

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

Förändringar i avtal

Under 2023 slöts avtal med Riksbyggen om ekonomisk förvaltning genom dem from 240101.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 928 377	3 640 034	3 535 043	3 471 849
Resultat efter fin. poster	-1 066 403	-422 555	441 626	397 763
Soliditet (%)	57	57	56	56
Yttre fond	2 649 610	2 471 117	-2 103 167	-1 726 309
Taxeringsvärde	120 000 000	120 000 000	101 000 000	101 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	753	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 509	11 754	11 999	12 244
Skuldsättning per kvm totalyta	11 509	11 754	11 999	12 244
Sparande per kvm totalyta	77	210	341	336
Elkostnad per kvm totalyta, kr	127	129	71	56
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	26	20	19
Energikostnad per kvm totalyta	153	154	91	75
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,52	-	-	-
Räntekänslighet (%)	15,29	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Den förlust som visas i bokslutet beror på räntehöjningar under 2023.

Räntehöjningarna har vi tagit höjd för i budget 2024 samt en avgiftshöjning from 240101 med 30%.

Föreningen har också haft kostnader för en reparation av terrass i huset.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	79 069 938	-	-	79 069 938
Fond, yttre underhåll	2 471 117	-339 115	517 608	2 649 610
Balanserat resultat	-5 320 398	-83 440	-517 608	-5 921 445
Årets resultat	-422 555	422 555	-1 066 403	-1 066 403
Eget kapital	75 798 103	0	-1 066 403	74 731 700

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 403 838
Årets resultat	-1 066 403
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-517 608
Totalt	-6 987 848

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	492 511
Balanseras i ny räkning	-6 495 337

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 928 377	3 640 034
Övriga rörelseintäkter	3	381 533	4 461
Summa rörelseintäkter		4 309 910	3 644 495
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 039 159	-1 998 314
Övriga externa kostnader	9	-147 660	-165 205
Personalkostnader	10	-136 733	-123 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 110 012	-1 108 611
Summa rörelsekostnader		-3 433 564	-3 395 942
RÖRELSERESULTAT		876 345	248 554
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 416	4 691
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 002 164	-675 800
Summa finansiella poster		-1 942 748	-671 109
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 066 403	-422 555
ÅRETS RESULTAT		-1 066 403	-422 555

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	128 863 130	129 973 142
Summa materiella anläggningstillgångar		128 863 130	129 973 142
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 863 130	129 973 142
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-5 102	-2 788
Övriga fordringar	13	558 380	3 512 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 074	0
Summa kortfristiga fordringar		556 352	3 509 636
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 821 260	523 582
Summa kassa och bank		1 821 260	523 582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 377 613	4 033 218
SUMMA TILLGÅNGAR		131 240 742	134 006 360

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 069 938	79 069 938
Fond för yttre underhåll		2 649 610	2 471 117
Summa bundet eget kapital		81 719 548	81 541 055
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 921 445	-5 320 398
Årets resultat		-1 066 403	-422 555
Summa fritt eget kapital		-6 987 848	-5 742 952
SUMMA EGET KAPITAL		74 731 700	75 798 103
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 000 000	0
Summa långfristiga skulder		20 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	36 300 000	57 500 000
Leverantörsskulder		0	177 158
Övriga kortfristiga skulder		55 765	52 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	153 277	478 320
Summa kortfristiga skulder		36 509 042	58 208 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 240 742	134 006 360

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	876 345	248 554
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 110 012	1 108 611
	1 986 357	1 357 165
Erhållen ränta	59 416	4 691
Erlagd ränta	-1 942 216	-609 806
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	103 557	752 050
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-710	82 512
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-559 163	101 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-456 315	936 461
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-50 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-50 438
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 656 315	-313 977
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 035 344	4 349 321
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 379 029	4 035 344

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Koriandern har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 6,67 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från att fastighetens nybyggnadsår är 2012.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 659 820	3 388 623
Hysesintäkter garage	990	0
Hysesintäkter p-plats	210 350	211 550
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-350
El, moms	0	2 423
Elintäkter laddstolpe moms	24 597	1 890
Påminnelseavgift	480	0
Pantsättningsavgift	5 733	20 286
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	21 154	15 477
Öres- och kronutjämning	1	135
Summa	3 928 377	3 640 034

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	2 500
Elstöd	108 673	0
Övriga intäkter	220 333	1 961
Försäkringsersättning	52 527	0
Summa	381 533	4 461

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	50 267	39 459
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 486	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	22 935	37 049
Larm och bevakning	1 820	0
Städning enligt avtal	51 030	66 698
Hissbesiktning	11 040	10 499
Gårdkostnader	2 761	1 952
Gemensamma utrymmen	14 351	8 958
Snöröjning/sandning	71 327	53 924
Serviceavtal	45 899	37 558
Fordon	0	205
Förbrukningsmaterial	5 944	14 659
Summa	294 859	270 962

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	6 951	18 377
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 596
VVS	2 593	13 182
Värmeanläggning/undercentral	8 313	15 421
Ventilation	4 631	0
Elinstallationer	12 027	2 696
Hissar	16 660	4 590
Mark/gård/utemiljö	1 498	0
Vattenskada	151 677	328 094
Summa	204 350	385 956

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås	0	231 928
Fasader	57 551	0
Balkonger/altaner	434 960	107 187
Summa	492 511	339 115

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	595 797	603 632
Vatten	119 883	119 758
Sophämtning/renhållning	115 714	107 257
Summa	831 394	830 647

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	74 332	30 751
Bredband	141 712	140 883
Summa	216 044	171 634

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 955	2 519
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	360
Revisionsarvoden extern revisor	21 375	18 625
Styrelseomkostnader	0	3 854
Fritids och trivselkostnader	920	1 547
Föreningskostnader	2 916	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	83 016	80 687
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	8 668	0
Korttidsinventarier	0	8 100
Administration	2 682	33 438
Konsultkostnader	9 338	8 225
Bostadsrätterna Sverige	6 600	6 600
Summa	147 660	165 205

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	98 600
Löner till kollektivanst	1 600	0
Lön - fastighetsskötare	4 950	0
Övriga arvoden	0	1 600
Arbetsgivaravgifter	25 183	23 612
Summa	136 733	123 812

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 002 142	675 774
Dröjsmålsränta	22	0
Övriga räntekostnader	0	25
Summa	2 002 164	675 800

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	140 920 263	140 869 825
Årets inköp	0	50 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140 920 263	140 920 263
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 947 121	-9 838 510
Årets avskrivning	-1 110 012	-1 108 611
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 057 133	-10 947 121
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128 863 130	129 973 142
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 204 825</i>	<i>30 204 825</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
Summa	120 000 000	120 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	54	22
Momsavräkning	558	640
Klientmedel	0	2 457 114
Transaktionskonto	218 063	0
Borgo räntekonto	339 706	1 054 647
Summa	558 380	3 512 424

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	3 074	0
Summa	3 074	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Danske Bank	2024-10-04	3,65 %	15 500 000	16 100 000
Danske Bank	2024-10-04	4,57 %	20 800 000	20 800 000
Swedbank hypotek AB	2025-10-24	4,39 %	20 000 000	20 600 000
Summa			56 300 000	57 500 000
Varav kortfristig del			36 300 000	57 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	58 593
Uppl kostn räntor	154 757	94 809
Förutbet hyror/avgifter	-1 480	324 918
Summa	153 277	478 320

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	69 000 000	69 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro

Ingela Engrup
Kassör

Isabelle Damerji Karam
Styrelseledamot

Jan Erik Mikael Landmark
Ordförande

Marie Seleskog
Styrelseledamot

Per-Olof Peo Mauritz Sjöberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 09:11

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 15.05.2024 10:15

DOCUMENT ID:

r1-8MkeG7A

ENVELOPE ID:

BkfGkeMXA-r1-8MkeG7A

DOCUMENT NAME:

Brf Koriandern, 769615-4454 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA ENGRUP engrupingela@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:24 15.05.2024 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/12/23) IP: 217.208.180.172
2. Isabelle Damerji Karam isabelle.damerji@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:32 15.05.2024 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/18) IP: 81.234.110.56
3. MIKAEL LANDMARK mikael.landmark@kamtech.se	Signed Authenticated	15.05.2024 10:35 15.05.2024 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/18) IP: 62.209.178.198
4. Per-Olof Peo Mauritz Sjöberg ingo@peofoto.se	Signed Authenticated	15.05.2024 10:51 15.05.2024 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/13) IP: 92.34.46.61
5. MARIE SELESKOG marieseleskog@telia.com	Signed Authenticated	15.05.2024 19:23 15.05.2024 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/02/04) IP: 217.208.174.19
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	16.05.2024 09:11 16.05.2024 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 09:12

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 15.05.2024 10:15

DOCUMENT ID:
HyQUGkgG7A

ENVELOPE ID:
HygMGJlzQ0-HyQUGkgG7A

DOCUMENT NAME:
RB BRF Koriandern 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	16.05.2024 09:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
info@toressonrevision.se	Authenticated	16.05.2024 09:11	Low	IP: 2.70.30.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed