

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Koriandern 2 i Höör

769636-2297

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koriandern 2 i Höör får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Koriandern 2, Höör, är en nystartad förening. 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.

9 maj kallades medlemmarna till en extra årsstämma då valdes en ny styrelse efter den styrelse som haft uppdraget under byggnationen. Till styrelsen valdes tre ordinarie ledamöter, se undertecknade, och en suppleant, Gertrud Andersson, som under året flyttat och lämnat sitt uppdrag. Vid det konstituerande mötet utsågs till ordförande Agneta Fredin, vice ordförande Frank Häll samt sekreterare Aleksander Makrevski. Styrelsen har under året haft fem möten. Vid dessa har frågor gällande arbetssätt för styrelsen, medlemsfrågor, praktiska frågor men framför allt budget behandlats.

Föreningen har sitt säte i Höör.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Agneta Fredin, Ordförande
Aleksandar Makrevski
Frank Häll

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Gertrud Andersson

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Ordinarie revisorer

Emilia Modica Mazars AB

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Underhåll

Inga underhållsåtgärder är genomförda.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
12	Lägenheter	1071

Avtal

Inga ingångna avtal har skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har den ökade inflationen gjort att räntorna på bostadsmarknaden ökat. Med anledning av det i kombination med att föreningen har ett lån med rörlig ränta på drygt 10 miljoner kallade styrelsen till extra årsstämma 16 oktober. Vid denna beslutades om höjda månadsavgifter för att säkerställa föreningens förmåga att betala räntor och amorteringar. Ytterligare förändringar av månadsavgift kan bli aktuella under år 2023 beroende på det aktuella ränteläget.

Medlemsinformation

Under året har följande förändringar skett avseende medlemmar: Lägenhet 3 har sålts och nya ägare har tillträtt.

Inför att nya medlemmar ska godkännas tas en UC innan beslut. Därtill genomförs en kontroll av bostaden inför överlåtelsen. De tillträdande medlemmarna betalar en överlåtelseavgift.

Föreningens ekonomi

Under 2022 så höjdes årsavgifterna med 36%, och uppgick till i genomsnitt 640 kr/kvm per bostadslägenhetsyta på balansdagen. Ytterligare höjning av månadsavgiften kan bli aktuellt under 2023.

Föreningens totala banklån uppgår på balansdagen till 10 629 675 kronor.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	464	0
Resultat efter avskrivningar	-355	0
Resultat efter finansiella poster	-508	0
Balansomslutning	40 270	35 309
Eget kapital	29 501	0
Soliditet (%)	73,3	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	640	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0	0
Inbetalda insatser	30 010 000	0	0	0	0	30 010 000
Årets resultat					-508 533	-508 533
Belopp vid årets utgång	30 010 000	0	0	0	-508 533	29 501 467

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-508 533
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomiskplan	54 000
i ny räkning överföres	-562 533
	-508 533

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	464 193	0
		464 193	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-72 942	0
Övriga kostnader		-70 014	0
Personalkostnader	4	-11 827	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-664 975	0
		-819 758	0
Rörelseresultat		-355 565	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-152 968	0
		-152 968	0
Resultat efter finansiella poster		-508 533	0
Resultat före skatt		-508 533	0
Årets resultat		-508 533	0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	39 990 587	2 599 225
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	25 236 060
		39 990 587	27 835 285
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	7 161 150
		0	7 161 150
Summa anläggningstillgångar		39 990 587	34 996 435
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		21 395	0
Övriga fordringar		0	42 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 378	0
		43 773	42 249
<i>Kassa och bank</i>		235 297	270 478
Summa omsättningstillgångar		279 070	312 727
SUMMA TILLGÅNGAR		40 269 657	35 309 162

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 010 000	0
		30 010 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-508 533	0
		-508 533	0
Summa eget kapital		29 501 467	0
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut		10 522 575	15 886 350
Övriga skulder		0	16 356 150
Summa långfristiga skulder		10 522 575	32 242 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		107 100	0
Leverantörsskulder		34 572	3 040 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		103 943	26 391
Summa kortfristiga skulder		245 615	3 066 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 269 657	35 309 162

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-508 533	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	664 975	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	156 442	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-21 395	0
Förändring av kortfristiga fordringar	19 871	-42 249
Förändring av leverantörsskulder	-3 005 699	3 040 271
Förändring av kortfristiga skulder	77 552	26 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 773 229	3 024 413
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-21 612 825	32 242 500
Investering i materiella anläggningstillgångar	-5 698 627	-27 835 285
Förvärv av dotterbolag	0	-7 161 150
Försäljning av dotterbolag	39 500	0
Medlemsinsats	30 010 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 738 048	-2 753 935
Årets kassaflöde	-35 181	270 478
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	270 478	0
Likvida medel vid årets slut	235 296	270 478

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

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 ekonomiskaplan.

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.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta 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 avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	464 193	0
	464 193	0

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Elavgifter för drivkraft och belysning	22 447	0
Vatten & Avlopp	30 554	0
Fastighetsförsäkring	19 941	0
	72 942	0

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	9 000	0
	9 000	0
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 828	0
	2 828	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	11 828	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder	152 968	0
	152 968	0

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 599 225	0
Inköp	12 820 276	2 599 225
Omklassificeringar	25 236 060	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 655 561	2 599 225
Årets avskrivningar	-664 975	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-664 975	0
Utgående redovisat värde	39 990 586	2 599 225

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 236 060	0
Inköp	0	25 236 060
Omklassificeringar	-25 236 060	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	25 236 060
Utgående redovisat värde	0	25 236 060

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 161 150	0
Inköp	0	7 161 150
Försäljningar	-39 500	0
Omklassificeringar	-7 121 650	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 161 150
Utgående redovisat värde	0	7 161 150

Andelar finansiella anläggningstillgångar vid årets ingång var 500 andelar till ett bokfört värde på 7 161 150 kronor och har under 2022 avyttrats.

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 094 125	0
	10 094 125	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 629 675	0
	10 629 675	0

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agneta Fredin
Ordförande

Frank Häll
Ledamot

Aleksandar Makrevski
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Mazars AB

Emilia Modica
Auktoriserad revisor
Mazars AB

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning Brf Koriandern 2 i Höör 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Charlotte Andersson

ÄRENDEREFERENS

1608468

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>