

Årsredovisning

för

Brf Koriandern 2 i Höör

769636-2297

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Koriandern 2 i Höör får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, 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.

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

Moa Pålsson
Stefan Pålsson

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Ordinarie revisorer

Bengt Sandgren

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Revisorssuppleanter

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Maria Molin
Gunilla Karlsson

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024

Övriga förtroendevalda

Valda t.o.m. årsstämman

Underhåll

Inga underhållsåtgärder är genomförda.

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
12	Lägenheter	1070

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

27 maj kallades medlemmarna till årsstämma. Då valdes två nya suppleanter in i styrelse, Stefan Pålsson samt Moa Pålsson. Vid detta ordinarie årsmöte fanns på dagordningen även en punkt om höjd medlemsavgift men anledning av den ökade räntan. Styrelsen förslag på höjning godkändes av stämman.

Vid det konstituerande mötet utsågs till ordförande Agneta Fredin, vice ordförande Frank Häll samt sekreterare Aleksander Makrevski. Aleksander och Agneta har tillgång till banken på nätet och är de som tillsammans tecknar firman. Suppleant Moa Pålsson valde under hösten att avsluta sitt uppdrag.

Under året har räntorna fortsatt att öka men ytterligare höjning av medlemsavgiften har inte behövt göras. Utifrån ränteläget har styrelsen gjort förfrågningar till andra banker dock utan att få till en lägre kostnad vilket föranleder att vi fortsätter med aktuell långivare.

I den ekonomiska planen vid tillträde angavs att vatten och avlopp skulle betalas av den enskilde. Dock har den kostnaden hamnat på föreningen vilket justerades under innevarande år. Avgift för vatten och avlopp debiteras nu i samband med månadsavgiften.

Styrelsen har under året haft 10 möten. Vid dessa har frågor gällande arbetsätt för styrelsen, medlemsfrågor, praktiska frågor men framför allt budget avhandlats.

Styrelsen kallade till en extra årsstämma 18 november med anledning av ändring av revisor. Förslag på revisor Bengt Sandgren godkändes av styrelsen och han har omgående påbörjat arbete. Genom att ha tillgång till föreningens protokoll via Google drive har Bengt möjlighet att löpande följa styrelsens arbete.

Den redovisningsfirma som byggstyrelsen skrivit avtal med har inte skött sitt arbete på ett tillfredsställande sätt. Det är inget som påverkat föreningen negativt men inneburit att uppdrag inte levererats i tid. Med anledning av detta har offert inhämtats. Avtalet med den tidigare firma är uppsagt och ett nytt avtal är tecknat som börjar gälla i februari 2024

Inga investeringar eller underhållsåtgärder är genomförda.

Medlemsinformation

Inga medlemmar har avflyttat eller tillkommit under året.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat om höjda årsavgifter under 2023 p.g.a. det ändrade ränteläget. totalt har avgifterna höjts med 9,9%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	802	464
Resultat efter finansiella poster	-605	-509

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Soliditet (%)	73,1	73,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	749	520
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 725	9 825
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 725	9 825
Sparande per kvm (kr/kvm)	176	149
Räntekänslighet (%)	12,2	19,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 010 000		-508 533	29 501 467
Disposition av föregående års resultat:		-508 533	508 533	0
Årets resultat			-605 019	-605 019
Belopp vid årets utgång	30 010 000	-508 533	-605 019	28 896 448

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-508 533
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-54 000
årets förlust	-605 019
	-1 167 552

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 167 552
	-1 167 552

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		802 201	464 193
Övriga intäkter		5 092	0
		807 293	464 193
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-108 870	-100 992
Övriga kostnader		-25 867	-41 964
Personalkostnader	3	-14 654	-11 827
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-793 128	-664 975
		-942 519	-819 758
Rörelseresultat		-135 226	-355 565
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 811	-152 968
		-469 793	-152 968
Resultat efter finansiella poster		-605 019	-508 533
Resultat före skatt		-605 019	-508 533
Årets resultat		-605 019	-508 533

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	39 197 459	39 990 587
		39 197 459	39 990 587
Summa anläggningstillgångar		39 197 459	39 990 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		77 722	21 395
Övriga fordringar		2 183	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 057	22 378
		105 962	43 773
<i>Kassa och bank</i>		250 816	235 297
Summa omsättningstillgångar		356 778	279 070
SUMMA TILLGÅNGAR		39 554 237	40 269 657

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 010 000	30 010 000
Fond för yttre underhåll		152 240	0
		30 162 240	30 010 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-667 066	0
Årets resultat		-598 726	-508 533
		-1 265 792	-508 533
Summa eget kapital		28 896 448	29 501 467
Långfristiga skulder			
	5		
Skulder till kreditinstitut		10 415 475	10 522 575
Summa långfristiga skulder		10 415 475	10 522 575
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		107 100	107 100
Leverantörsskulder		37 311	34 572
Övriga skulder		5 527	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		92 376	103 943
Summa kortfristiga skulder		242 314	245 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 554 237	40 269 657

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-605 019	-508 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		793 128	664 975
Betald skatt		-2 183	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		185 926	156 442
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-56 327	-21 395
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 679	19 871
Förändring av leverantörsskulder		2 739	-3 005 699
Förändring av kortfristiga skulder		-6 040	184 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten		122 619	-2 666 129
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-107 100	-21 719 925
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-107 100	-21 719 925
Årets kassaflöde		15 519	-24 386 054
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		235 297	270 478
Likvida medel vid årets slut		250 816	-24 115 576

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 (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 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

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	860 742	464 193
	860 742	464 193

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

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Elavgifter för drift	6 881	22 447
Vatten och avlopp	55 992	30 554
Fastighetsförsäkring	20 513	19 941
	83 386	72 942

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	9 000	9 000
	9 000	9 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 828	2 828
	2 828	2 828
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	11 828	11 828

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 655 621	2 599 225
Inköp		12 820 276
Omklassificeringar		25 236 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 655 621	40 655 561
Ingående avskrivningar	-664 975	
Årets avskrivningar	-793 128	-664 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 458 103	-664 975
Utgående redovisat värde	39 197 518	39 990 586

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
	9 987 075	10 094 175
	9 987 075	10 094 175

Höör den 8 april 2024

Agneta Fredin
Ordförande

Frank Häll

Aleksandar Makrevski

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2024

Bengt Sandgren
Revisor