

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

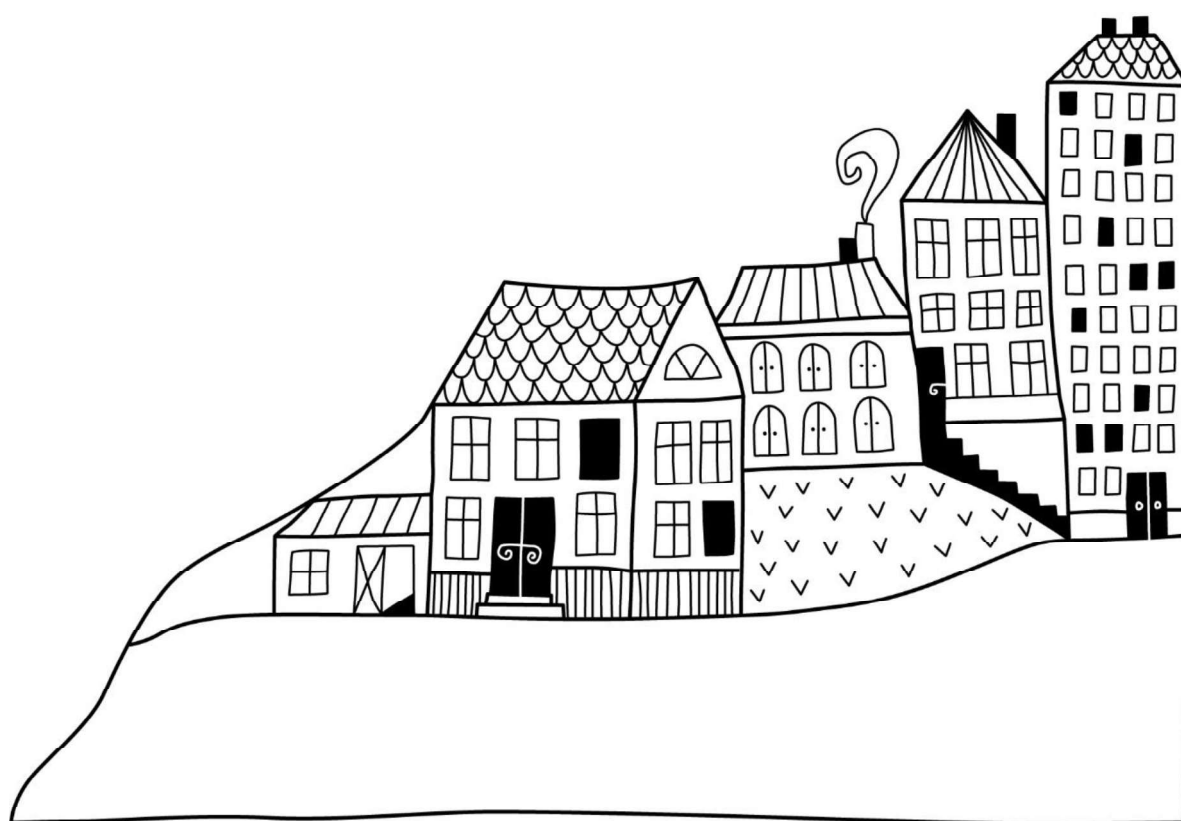
Brf Koriandern
Org nr: 769615-4454





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Koriandern får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 110 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 700 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Koriandern 1 i Örebro Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 65 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adresser är Täppan 1-3, Pålshodagatan 12-14 och Studievägen 29-31 i Örebro.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Söderberg & Partner
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Egeryds fastighetsförvaltning
Elavtal	Eon och Göteborgs energi
Bredband, Tv och telefoni	Telia
Försäkring	Folksam
Serviceavtal hissar	Kone
Sophantering, återvinning	Örebro kommun
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Snöröjning, sandning	Riksbyggen

Fr o m 2025 har föreningen avtal med Riksbyggen gällande fastighetsförvaltning.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1,5 rum och kök	5	
2 rum och kök	21	
3 rum och kök	23	
4 rum och kök	16	
Dessutom tillkommer 50 p-platser varav 7 laddplatser och 43 vanliga p-platser		



Total tomtarea	4 762 m ²
Total bostadsarea	4 892 m ²

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 396 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast 2018.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 518 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 106 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Utfört historiskt underhåll

2023	Besiktat lekplatser Besiktat rökluckor Fasader målning Bytt trägolv takterass
2024	Åtgärdat entréer mot gatan för funktionshindrade Lagt om plattor runt huset pga sättningar i marken

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isabelle Damerji Karam	Ordförande	2025
Alexander Zakó	Ledamot	2025, avgått december 2024 pga flytt
Peo Sjöberg	Ledamot	2025
Inger Jidenius	Sekreterare	2026
Sherro-Kin De Basso	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josefina Hyllenstam	Suppleant	2025
Alexander Maghi Kiam	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Cronvall Axell, BoRevision AB	Revisor	2025
Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman, BoRevision AB	Revisor	2025



Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Georg Karam	2025
Lis Sjöberg	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 30 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 973 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 027	3 928	3 640	3 535	3572
Resultat efter finansiella poster*	-410	-1 066	-423	442	398
Soliditet %*	57	57	57	56	56
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	85	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	976	753	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	157	146	154-	91-	75-
Sparande kr/kvm*	143	110	210	341-	336-
Skuldsättning kr/kvm*	11 263	11 509	11 754	11 999-	12 244
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 263	11 509	11 754	11 999-	12 244-
Räntekänslighet %*	11,5	15,3	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. De ökade räntekostnaderna är också en anledning till årets förlust. Föreningen planerar att möta ökande kostnader genom framtida avgiftshöjningar

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 069 938	2 649 610	-5 921 445	-1 066 403
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 066 403	1 066 403
Reservering underhållsfond		517 068	-517 068	
Ianspråktagande av underhållsfond		-492 511	492 511	
Årets resultat				-409 993
Vid årets slut	79 069 938	2 674 167	-7 012 405	-409 993

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 495 533
Årets resultat	-409 993
Årets fondreservering enligt stadgarna	-517 068
Summa	-7 422 398

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 422 398**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 027 136	3 928 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 456	381 533
Summa rörelseintäkter		5 124 592	4 309 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 810 617	-2 039 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 625	-147 660
Personalkostnader	Not 6	-121 789	-136 733
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 110 013	-1 110 012
Summa rörelsekostnader		-3 238 043	-3 433 564
Rörelseresultat		1 886 549	876 345
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 883	59 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 326 425	-2 002 164
Summa finansiella poster		-2 296 542	-1 942 748
Resultat efter finansiella poster		-409 993	-1 066 403
Årets resultat		-409 993	-1 066 403

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	127 711 363	128 818 013
Installationer	Not 9	41 754	45 116
Summa materiella anläggningstillgångar		127 753 117	128 863 130
Summa anläggningstillgångar		127 753 117	128 863 130
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgiftsfordringar		0	-5 102
Övriga fordringar	Not 10	56	558 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	94 732	3 074
Summa kortfristiga fordringar		94 788	556 352
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 299 392	1 821 260
Summa kassa och bank		2 299 392	1 821 260
Summa omsättningstillgångar		2 394 181	2 377 613
Summa tillgångar		130 147 298	131 240 742



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	79 069 938	79 069 938
Fond för yttre underhåll	2 674 167	2 649 610
Summa bundet eget kapital	81 744 105	81 719 548
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 012 405	-5 921 445
Årets resultat	-409 993	-1 066 403
Summa fritt eget kapital	-7 422 398	-6 987 848
Summa eget kapital	74 321 707	74 731 700
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	20 800 000
Summa långfristiga skulder	20 800 000	20 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	34 300 000
Leverantörsskulder		134 934
Övriga skulder		60 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	530 183
Summa kortfristiga skulder	35 025 591	36 509 042
Summa eget kapital och skulder	130 147 298	131 240 742



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 886 549	876 345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 110 013	1 110 012
	2 996 561	1 986 357
Erhållen ränta	29 883	59 416
Erlagd ränta	-2 359 982	-1 942 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	666 462	103 557
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-96 204	-710
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	550 106	-559 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 120 363	-456 315
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 200 000	-1 200 000
Upptagna lån	0	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-79 637	-1 656 315
Likvida medel vid årets början	2 379 029	4 035 344
Likvida medel vid årets slut	2 299 392	2 379 029
Kassa och Bank BR	2 299 392	2 379 029



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Fr o m 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k ”paketering” via ett helägt dotterbolag.

Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.



Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 757 616	3 659 820
Hyror, garage	0	990
Hyror, p-platser	222 640	210 350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 465	0
Elavgifter	14 993	24 597
Övriga ersättningar	44 352	32 620
Summa nettoomsättning	5 027 136	3 928 377

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Elstöd	0	108 673
Övriga rörelseintäkter	0	220 333
Försäkringsersättningar	97 456	52 527
Summa övriga rörelseintäkter	97 456	381 533

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-492 511
Reparationer	-396 093	-204 350
Försäkringspremier	-54 015	-74 332
Kabel- och digital-TV	-129 449	-141 712
Serviceavtal	-46 755	-45 899
Obligatoriska besiktningar (hiss)	-11 313	-11 040
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 457	0
Snö- och halkbekämpning	-157 205	-71 327
Förbrukningsinventarier	-5 008	-5 944
Vatten	-120 393	-119 883
Fastighetsel	-649 005	-595 797
Sophantering och återvinning	-113 158	-115 714
Fastighetsskötsel	-126 767	-160 650
Summa driftskostnader	-1 810 617	-2 039 159



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-143 984	-83 016
Styrelsearvode	0	0
Arvode, yrkesrevisorer	0	-21 375
Övriga försäljningskostnader	-7 074	0
Övriga förvaltningskostnader	-10 976	-3 836
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 468	-17 858
Kontorsmateriel	-738	0
Telefon och porto	-3 448	-2 955
Medlems- och föreningsavgifter	-6 600	-6 600
Konsultarvoden	0	-9 338
Bankkostnader	-2 667	0
Övriga externa kostnader	-5 670	-2 682
Summa övriga externa kostnader	-195 625	-147 660

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-7 948	-6 550
Styrelsearvoden	-84 664	-105 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 600	0
Sociala kostnader	-27 576	-25 183
Summa personalkostnader	-121 789	-136 733

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 106 650	-1 106 650
Avskrivning Installationer	-3 363	-3 362
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 110 013	-1 110 012



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	110 665 00	110 665 000
Mark	30 204 825	30 204 825
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	140 869 825	140 869 825
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 051 812	-10 945 162
	-12 051 812	-10 945 162
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 106 650	-1 106 650
	-1 106 650	-1 106 650
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 158 462	-12 051 812
Restvärde enligt plan vid årets slut	127 711 363	128 818 013
Varav		
Byggnader	97 506 538	98 613 755
Mark	30 204 825	30 204 825
Taxeringsvärden		
Bostäder	94 000 000	94 000 000
Mark	26 000 000	26 000 000
Summa	120 000 000	120 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	50 438	50 438
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 438	50 437
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-5 277	-1914
	-5 277	-1 914
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 363	-3 363
	-3 363	-3 363
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-8 684	-5 277
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 684	-5 277
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 754	45 116



Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	56	54
Momsavräkning	0	558
Transaktionskonto	0	218 063
Borgo räntekonto	0	339 706
Summa övriga fordringar	56	558 380

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 007	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 026	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 699	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 074
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 732	3 074

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	55 100 000	56 300 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-1 200 000
Nästa års omförhandling på skulder till kreditinstitut	-34 000 000	-35 100 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 800 000	20 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	2,59%	2024-02-29	15 500 000,00	-15 500 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,99%	2025-02-28	0,00	15 500 000,00	1 200 000,00	14 300 000,00
SWEDBANK	4,39%	2025-10-24	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
DANSKE BANK	2,59%	2027-10-04	20 800 000,00	0,00	0,00	20 800 000,00
Summa			56 300 000,00	0,00	1 200 000,00	55 100 000,00

*Senast kända räntesatser

Lånet som hade villkorsändring 2025-02-28 på 15 500 000 hos Nordea fick ränta 2,71%. Lånet flyttades till Swedbank och skal villkorsändras nästa gång 2028-02-25

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 14 300 000 kr och Swedbanks lån om 20 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	121 200	154 757
Upplupna elkostnader	80 600	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 400	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	318 983	-1 480
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530 183	153 277

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Den dag som framgår av den digitala signeringen

Isabelle Damerji Karam

Peo Sjöberg

Inger Jidenius

Sherro-Kin De Basso

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala signeringen

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557548354744

Dokument

Årsredovisning för signering

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2025-06-03 10:30:33 CEST (+0200) av Stefan

Eriksson (SE)

Färdigställt 2025-06-04 14:11:15 CEST (+0200)

Initierare

Stefan Eriksson (SE)

Riksbyggen

stefan.eriksson@riksbyggen.se

Signerare

Isabelle Damerji Karam (IDK)

isabelle.damerji@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Isabelle Damerji Karam"

Signerade 2025-06-04 09:09:17 CEST (+0200)

Sherro-Kin De Basso (SDB)

sherro.debasso@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SHERRO-KIN DE BASSO"

Signerade 2025-06-03 10:56:36 CEST (+0200)

Inger Jidenius (IJ)

ia_jidde@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGER JIDENIUS"

Signerade 2025-06-03 14:39:39 CEST (+0200)

Per-Olof Sjöberg (PS)

peosjobergfoto@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Olof Peo Mauritz Sjöberg"

Signerade 2025-06-03 21:33:36 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548354744

Åsa Axell (ÅA)

asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Katarina Cronvall Axell"

Signerade 2025-06-04 14:11:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Koriandern, org.nr. 769615-4454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Koriandern för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2023 har inte varit föremål för en revision enligt International Standards on Auditing (ISA).

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Koriandern för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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 överträdelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 81.94.xxx.xxx

2025-06-04 12:31:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.