



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koriandern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

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

Styrelsen

Christer Engrup	Ledamot
Inger Jidenius	Ledamot
Elin Molin	Ledamot
Per-Christian Nilsson	Ledamot
Per-Olof Peo Sjöberg	Ledamot
Kenneth Larsson	Suppleant
Emil Mobäck	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christer Engrup, Inger Elisabeth Jidenius, Alexander Emil Mobäck, Elin Anna Maria Molin och Per-Christian André Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Mikael Landmark
David Montelius

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Koriandern 1	2007	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 1 flerbostadshus.

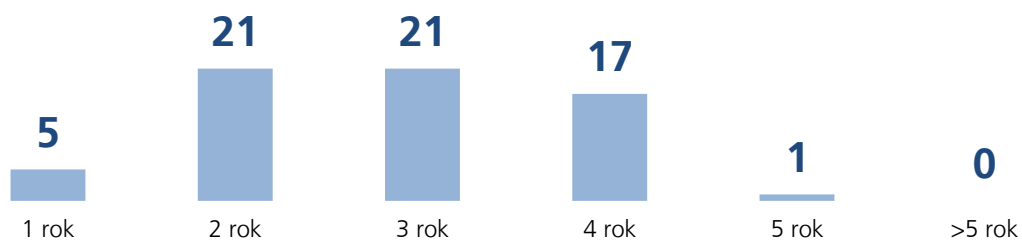
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 892 m², varav 4 892 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Soprum
Förråd

Kommentar

Gäller de som ej har förråd i sin lägenhet

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019
Planerat underhåll	År
Stamspolning	2020
Fasadkomplettering tvätt, filterbyte ventilation	2021
Fasader målning, OVK	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Egeryds Fastighetsförvaltnings AB
Elavtal	Eon och DinEl
Bredband, TV, telefoni	Telia
Försäkring	IF
Serviceavtal hissar	Kone
Sophantering, återvinning	Örebro kommun
Snöröjning	Trädgårdstjänst i Örebro AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Under 2019 har även föreningens hemsida uppdaterats med relevant information och korrekt adress. Brf Koriandern går nu att besöka på: www.koriandern.bostadsratterna.se

Föreningens ekonomi

Amortering har skett med 1,2 milj kr. Medel har avsatts för underhåll enligt plan.

Leverantörsavtal har setts över, databasen uppdaterats med aktuella avtal och löptider.

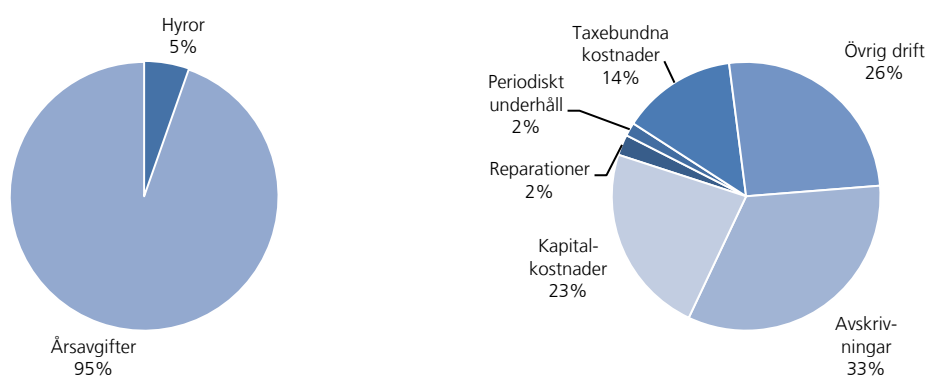
Två av tre lån har omförhandlats dec/Jan med genomslag under 2020. De nya lånen innebär en sänkning av föreningens räntekostnader.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 577 918	2 271 480
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 321 434	3 307 830
Finansiella intäkter	6 291	209
Minskning kortfristiga fordringar	2 200	0
Ökning av kortfristiga skulder	65 294	0
	3 395 219	3 308 039
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 453 160	1 293 133
Finansiella kostnader	762 687	681 244
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 081
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	900 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	125 143
	3 415 847	3 001 601
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 557 290	2 577 918
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-20 628	306 438

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren . Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Belysning monterat på innergården under skärmtaken avsedda för cykelparkering.

Nytt skydd har satts upp på förrådsbyggnaden för att undvika parkeringsskador.

Genomgång av brandsäkerheten i trapphusen. Borttagning av personliga tillhörigheter, som mattor skor etc. Regelbundna ronderingar för att kontrollera brandsäkerheten. Uppsättning av anslag samt information till respektive boende. Inspektion och kontroll av rökluckor.

Godkänd OVK- besiktning efter rengöring av ventilationskanaler.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	640	640	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 244	12 490	12 674	12 674
Elkostnad/m ² totalyta	62	59	53	53
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	13	14	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	156	139	215	289
Soliditet (%)	56	55	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5	227	-90	-736
Nettoomsättning (tkr)	3 321	3 306	3 297	3 293

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 892 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	79 069 938	0	0	79 069 938
Fond för yttre underhåll	1 260 858	517 608	-37 500	780 750
S:a bundet eget kapital	80 330 796	517 608	-37 500	79 850 688
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 954 755	-517 608	264 512	-4 701 659
Årets resultat	5 228	5 228	-227 012	227 012
S:a ansamlad förlust	-4 949 527	-512 380	37 500	-4 474 647
S:a eget kapital	75 381 269	5 228	0	75 376 041

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	5 228
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 437 147
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-517 608</u>
summa balanserat resultat	-4 949 527

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>52 157</u>
-4 897 370

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 320 594	3 306 134
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	1 696
Summa rörelseintäkter		3 321 434	3 307 830
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 053 981	-844 823
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 938	-355 266
Personalkostnader	Not 6	-91 241	-93 044
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 106 650	-1 106 650
Summa rörelsekostnader		-2 559 810	-2 399 783
RÖRELSERESULTAT		761 624	908 047
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 291	209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-762 687	-681 244
Summa finansiella poster		-756 396	-681 035
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		5 228	227 012
ÅRETS RESULTAT		5 228	227 012

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	133 244 615	134 351 265
Summa materiella anläggningstillgångar	133 244 615	134 351 265
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	133 244 615	134 351 265
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1	2 201
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 033 812	2 060 731
Summa kortfristiga fordringar	2 033 812	2 062 932
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	523 500	517 209
Summa kassa och bank	523 500	517 209
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 557 312	2 580 141
SUMMA TILLGÅNGAR	135 801 928	136 931 406

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 069 938	79 069 938
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 260 858	780 750
Summa bundet eget kapital		80 330 796	79 850 688
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 954 755	-4 701 659
Årets resultat		5 228	227 012
Summa fritt eget kapital		-4 949 527	-4 474 647
SUMMA EGET KAPITAL		75 381 269	75 376 041
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 600 000	41 400 000
Summa långfristiga skulder		20 600 000	41 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	39 300 000	19 700 000
Leverantörsskulder		101 577	74 465
Övriga skulder		42 716	43 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	376 366	337 146
Summa kortfristiga skulder		39 820 659	20 155 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 801 928	136 931 406

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 132 653	3 132 653
Hyror parkering	178 200	171 165
Avgift andrahandsuthyrning	9 686	2 274
Öresutjämning	55	42
	3 320 594	3 306 134

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	840	1 696
	840	1 696

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 474	27 357
	Fastighetsskötsel beställning	24 161	22 928
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	27 984	20 985
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	12 250
	Snöröjning/sandning	85 146	54 125
	Städning entreprenad	58 372	43 779
	Städning enligt beställning	857	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	71 184	0
	Hissbesiktning	30 507	0
	Myndighetstillsyn	0	2 820
	Gemensamma utrymmen	1 221	0
	Gård	1 916	3 920
	Serviceavtal	29 930	32 432
	Förbrukningsmateriel	7 366	6 524
	Teleport/hissanläggning	10 800	10 800
	Brandskydd	2 148	0
		388 067	237 920
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 587
	Tvättstuga	0	9 550
	Entré/trapphus	2 985	600
	Lås	2 000	3 000
	VVS	0	2 047
	Värmeanläggning/undercentral	20 530	14 106
	Ventilation	600	9 255
	Elinstallationer	36 603	2 999
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 600	0
	Bredband	0	2 610
	Hiss	17 887	18 187
	Tak	0	260
		82 205	66 201
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	37 500
	Ventilation	52 157	0
		52 157	37 500
	Taxebundna kostnader		
	El	304 690	290 939
	Vatten	73 416	64 225
	Sophämtning/renhållning	82 980	80 275
		461 086	435 439
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 466	67 763
		70 466	67 763
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 053 981	844 823

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	169 112	168 075
	Juridiska åtgärder	0	50 625
	Revisionsarvode extern revisor	17 719	16 875
	Föreningskostnader	28 413	3 970
	Styrelseomkostnader	820	1 401
	Fritids- och trivselkostnader	544	336
	Förvaltningsarvode	76 059	73 763
	Administration	3 587	5 230
	Konsultarvode	5 375	28 188
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 190
		307 938	355 266

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 750	70 799
	Sociala kostnader	21 491	22 245
		91 241	93 044

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 106 650	1 106 650
		1 106 650	1 106 650

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	140 869 825	140 869 825
	Utgående anskaffningsvärde	140 869 825	140 869 825
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 518 560	-5 411 910
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 106 650	-1 106 650
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 625 210	-6 518 560
	Planenligt restvärde vid årets slut	133 244 615	134 351 265
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 204 825	30 204 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	13 200 000
		101 000 000	77 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 000 000	77 200 000
		101 000 000	77 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	22	22
	Klientmedel hos SBC	2 033 790	2 060 709
		2 033 812	2 060 731

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	780 750	263 750
	Reservering enligt stadgar	517 608	517 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-37 500	0
	Vid årets slut	1 260 858	780 750

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,100 %	18 500 000	19 700 000	Rörlig ränta
Swedbank	1,070 %	20 800 000	20 800 000	2020-09-25
Handelsbanken	1,520 %	20 600 000	20 600 000	2022-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		59 900 000	61 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 300 000	-19 700 000	
		20 600 000	41 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 900 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	116 742	83 587
Avgifter och hyror	259 624	253 559
	376 366	337 146

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

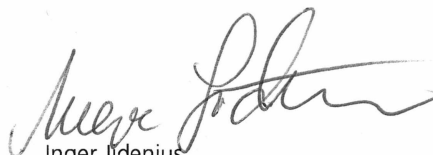
Utöver planlagda arbeten enligt underhållsplan, har medel reserverats för eventuellt utbyte av en varmvattenberedare. Denna har läckt under 2019 men fungerar åter. Oklart dock om felet återkommer.

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den 19 / 3 2020



Christer Engrup
Ledamot



Inger Jidenius
Ledamot



Elin Molin
Ledamot

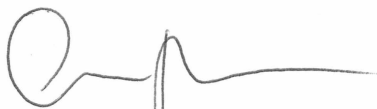


Per-Christian Nilsson
Ledamot



Per-Olof Peo Sjöberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2020



Carina Toresson
Extern revisor

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 2019.

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 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Stockholm den 14 april 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 292 000	3 132 653	3 132 000
Hyror parkering	181 000	178 200	177 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 686	0
Öresutjämning	0	55	0
Övriga intäkter	0	840	0
	3 473 000	3 321 434	3 309 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-29 000	-36 474	-142 000
Fastighetsskötsel beställning	-60 000	-24 161	-71 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-22 000	-27 984	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	0	-7 000
Snöröjning/sandning	-57 000	-85 146	-57 000
Städning entreprenad	-46 000	-58 372	0
Städning enligt beställning	0	-857	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-71 184	0
Hissbesiktning	0	-30 507	0
Myndighetstillsyn	-3 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 221	0
Sopphantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-1 916	-4 000
Serviceavtal	-34 000	-29 930	-22 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-7 366	-4 000
Teleport/hissanläggning	-12 000	-10 800	0
Brandskydd	0	-2 148	0
	-279 000	-388 067	-308 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-58 000	0	-45 000
Entré/trapphus	0	-2 985	0
Lås	0	-2 000	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-20 530	0
Ventilation	0	-600	0
Elinstallationer	0	-36 603	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 600	0
Hiss	0	-17 887	0
	-58 000	-82 205	-45 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	-52 157	0
	0	-52 157	0
Taxebundna kostnader			
El	-303 000	-304 690	-272 000
Vatten	-65 000	-73 416	-67 000
Sophämtning/renhållning	-84 000	-82 980	-84 000
	-452 000	-461 086	-423 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-71 000	-70 466	-69 000
	-71 000	-70 466	-69 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-175 000	-169 112	-177 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 719	-18 000
Föreningskostnader	-24 000	-28 413	-25 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-820	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-544	-3 000
Förvaltningsarvode	-78 000	-76 059	-75 000
Administration	-6 000	-3 587	-9 000
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 310	-7 000
	-312 000	-307 938	-317 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 799	-69 750	-69 000
Arbetsgivaravgifter	-22 245	-21 491	-22 000
	-93 044	-91 241	-91 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 107 000	-1 106 650	-1 107 000
	-1 107 000	-1 106 650	-1 107 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 372 044	-2 559 810	-2 360 000
RÖRELSERESULTAT	1 100 956	761 624	949 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	6 291	0
Låneräntor	-867 000	-762 665	-866 000
Övriga räntekostnader	0	-22	0
	-867 000	-756 396	-866 000
RESULTAT	233 956	5 228	83 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE