



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Koriandern

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Koriandern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 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
Anders Nordström	Ledamot
Per-Olof Peo Sjöberg	Ledamot

David Montelius	Suppleant
Per-Christian Nilsson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

David Montelius, Per-Christian André Nilsson, Anders Nordström och Per-Olof Peo Sjöberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Carina Toresson  
Ralf Toresson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Toresson Revision AB  
Toresson Revision AB

### Valberedning

Mirnes Julardejja  
Lis Sjöberg

Samman kallande  
Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-03. på grund av ändring av stadgarna.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

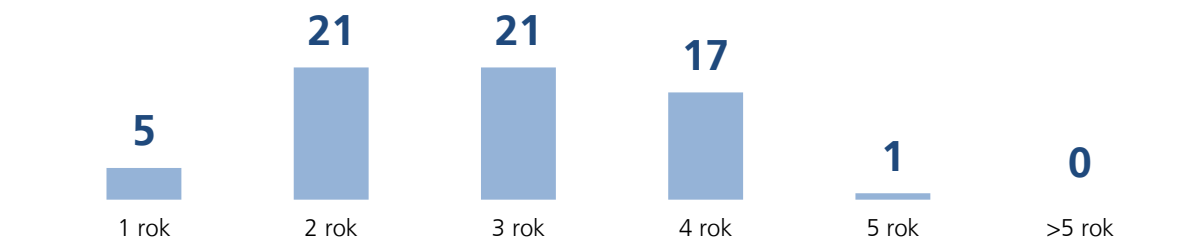
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 892 m<sup>2</sup>, varav 4 892 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Avfall

### Teknisk status

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

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

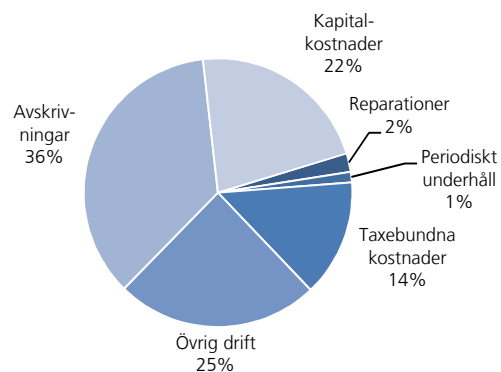
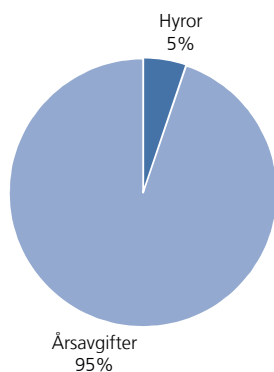
Avtal	Leverantör
Egerys Fastighetsförvaltning AB	Avtal tecknat med Egerys avseende yttre skötsel, fastighetsskötsel och städning av trapphus.

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 271 480</b>	<b>1 377 939</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 307 830	3 298 053
Finansiella intäkter	209	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 609
	<b>3 308 039</b>	<b>3 300 662</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 293 133	1 230 380
Finansiella kostnader	681 244	1 050 645
Ökning av kortfristiga fordringar	2 081	0
Minskning av långfristiga skulder	900 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	125 143	126 097
	<b>3 001 601</b>	<b>2 407 121</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 577 918</b>	<b>2 271 480</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>306 438</b>	<b>893 541</b>

\*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

- Målning av takkupa och två ventilationskupor på taket samt linjer på parkeringsplatsen
- Injustering av värmesystemet är påbörjad
- Föreningen har bytt namn från Björktrasten 5 till Brf Koriandern. Flera andra föreningar har Björktrasten i sitt namn därav namnbytet. Kvarteret heter för övrigt just Koriandern
- Nya stadgar har antagits anpassade efter gällande lagstiftning
- Amortering har skett under 2018 med 900000 kr
- Underhållsplan har upprättats
- Sparkonto har öppnats på SBAB för sparande av underhållsmedel med en fast ränta (bundet 5 år) på 1,20 %. Insatt kapital 517000 kr (årlig kostnad för underhållsplan).

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	640	640	640	631
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 490	12 674	12 674	12 674
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	53	53	48
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	14	12	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	139	215	289	404
Soliditet (%)	55	55	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	227	-90	-736	-1 116
Nettoomsättning (tkr)	3 306	3 297	3 293	3 242

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 892 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	79 069 938	0	0	79 069 938
Fond för yttre underhåll	780 750	517 000	0	263 750
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>79 850 688</b>	<b>517 000</b>	<b>0</b>	<b>79 333 688</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 701 659	-517 000	-89 622	-4 095 038
Årets resultat	227 012	227 012	89 622	-89 622
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 474 647</b>	<b>289 988</b>	<b>0</b>	<b>-4 184 659</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>75 376 041</b>	<b>227 012</b>	<b>0</b>	<b>75 149 029</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	227 012
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 184 659
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-517 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 474 647</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

37 500
<b>-4 437 147</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 306 134	3 297 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 696	660
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 307 830</b>	<b>3 298 053</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-844 823	-816 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 266	-325 596
Personalkostnader	Not 6	-93 044	-88 314
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 106 650	-1 106 650
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 399 783</b>	<b>-2 337 030</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>908 047</b>	<b>961 023</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		209	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-681 244	-1 050 645
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-681 035</b>	<b>-1 050 645</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>227 012</b>	<b>-89 622</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>227 012</b>	<b>-89 622</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	134 351 265	135 457 915
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>134 351 265</b>	<b>135 457 915</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>134 351 265</b>	<b>135 457 915</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 201	121
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 060 731	2 271 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 062 932</b>	<b>2 271 621</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	517 209	1
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>517 209</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 580 141</b>	<b>2 271 622</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>136 931 406</b>	<b>137 729 537</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		79 069 938	79 069 938
Fond för yttre underhåll	Not 10	780 750	263 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 850 688</b>	<b>79 333 688</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 701 659	-4 095 038
Årets resultat		227 012	-89 622
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 474 647</b>	<b>-4 184 659</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>75 376 041</b>	<b>75 149 029</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	41 400 000	62 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 400 000</b>	<b>62 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 700 000	0
Leverantörsskulder		74 465	132 403
Övriga skulder		43 754	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	337 146	448 105
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 155 365</b>	<b>580 508</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>136 931 406</b>	<b>137 729 537</b>

## 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	3 132 653	3 132 653
Hyror parkering	171 165	164 700
Avgift andrahandsuthyrning	2 274	0
Öresutjämning	42	40
	<b>3 306 134</b>	<b>3 297 393</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga intäkter	1 696	660
	<b>1 696</b>	<b>660</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 357	136 323
	Fastighetsskötsel beställning	22 928	73 176
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 985	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 250	3 763
	Snöröjning/sandning	54 125	44 451
	Städning entreprenad	43 779	0
	Myndighetstillsyn	2 820	0
	Sophantering	0	1 429
	Gård	3 920	1 257
	Serviceavtal	32 432	20 926
	Förbrukningsmateriel	6 524	9 855
	Teleport/hissanläggning	10 800	0
		<b>237 920</b>	<b>291 180</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 587	445
	Tvättstuga	9 550	0
	Entré/trapphus	600	1 126
	Lås	3 000	2 439
	VVS	2 047	13 807
	Värmeanläggning/undercentral	14 106	16 845
	Ventilation	9 255	0
	Elinstallationer	2 999	8 619
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	575
	Bredband	2 610	0
	Hiss	18 187	8 239
	Tak	260	0
		<b>66 201</b>	<b>52 095</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	37 500	0
		<b>37 500</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	290 939	260 629
	Vatten	64 225	66 909
	Sophämtning/renhållning	80 275	80 192
		<b>435 439</b>	<b>407 730</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	67 763	65 465
		<b>67 763</b>	<b>65 465</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>844 823</b>	<b>816 470</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	613	613
	Tele- och datakommunikation	168 075	169 816
	Juridiska åtgärder	50 625	0
	Hysesförluster	0	2 549
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 875
	Föreningskostnader	3 970	24 965
	Styrelseomkostnader	1 401	1 232
	Fritids- och trivselkostnader	336	2 342
	Förvaltningsarvode	73 763	71 104
	Administration	5 230	3 842
	Konsultarvode	28 188	26 188
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	6 190	6 070
		<b>355 266</b>	<b>325 596</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	70 799	67 200
	Sociala kostnader	22 245	21 114
		<b>93 044</b>	<b>88 314</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 106 650	1 106 650
		<b>1 106 650</b>	<b>1 106 650</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	140 869 825	140 869 825
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>140 869 825</b>	<b>140 869 825</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 411 910	-4 305 260
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 106 650	-1 106 650
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 518 560</b>	<b>-5 411 910</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>134 351 265</b>	<b>135 457 915</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 204 825	30 204 825
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
		<b>77 200 000</b>	<b>77 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	77 200 000	77 200 000
		<b>77 200 000</b>	<b>77 200 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	22	21
	Klientmedel hos SBC	2 060 709	2 271 479
		<b>2 060 731</b>	<b>2 271 500</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	263 750	378 000
	Reservering enligt stadgar	517 000	192 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-306 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>780 750</b>	<b>263 750</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	0,650 %	19 700 000	20 600 000	Rörlig ränta
Swedbank	1,070 %	20 800 000	20 800 000	2020-09-11
Handelsbanken	1,520 %	20 600 000	20 600 000	2022-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>61 100 000</b>	<b>62 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 700 000	0	
		<b>41 400 000</b>	<b>62 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 100 000 kr. Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	0	67 200
Sociala avgifter	0	21 114
Ränta	83 587	109 688
Avgifter och hyror	253 559	250 103
	<b>337 146</b>	<b>448 105</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
_	Fortsatt injustering av värmesystemet samt eventuella åtgärder
_	Smärre målningsarbeten på förrådsbyggnaden.

---


## Styrelsens underskrifter

---

ÖREBRO den 27 / 2 2019



Christer Engrup  
*Ledamot*




Inger Jidenius  
*Ledamot*



Elin Molin  
*Ledamot*



Anders Nordström  
*Ledamot*



Per-Olof Peo Sjöberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 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 revisionsssed 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 2018 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 revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 25 mars 2019



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 132 000	3 132 653	3 132 700
Hyror parkering	177 000	171 165	169 200
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 274	0
Öresutjämning	0	42	0
Övriga intäkter	0	1 696	0
	<b>3 309 000</b>	<b>3 307 830</b>	<b>3 301 900</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-142 000	-27 357	-138 400
Fastighetskötsel beställning	-71 000	-22 928	-70 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-20 985	0
Fastighetskötsel gård beställning	-7 000	-12 250	-5 000
Snöröjning/sandning	-57 000	-54 125	-56 600
Städning entreprenad	0	-43 779	0
Hissbesiktning	0	0	-9 500
Myndighetstillsyn	0	-2 820	0
Sopphantering	-1 000	0	-1 500
Gård	-4 000	-3 920	0
Serviceavtal	-22 000	-32 432	-36 200
Förbrukningsmateriel	-4 000	-6 524	-500
Teleport/hissanläggning	0	-10 800	0
	<b>-308 000</b>	<b>-237 920</b>	<b>-317 700</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-45 000	-3 587	-35 000
Tvättstuga	0	-9 550	0
Entré/trapphus	0	-600	0
Lås	0	-3 000	0
VVS	0	-2 047	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-14 106	0
Ventilation	0	-9 255	0
Elinstallationer	0	-2 999	0
Bredband	0	-2 610	0
Hiss	0	-18 187	0
Tak	0	-260	0
	<b>-45 000</b>	<b>-66 201</b>	<b>-35 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-37 500	0
	<b>0</b>	<b>-37 500</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-272 000	-290 939	-259 600
Vatten	-67 000	-64 225	-58 500
Sophämtning/renhållning	-84 000	-80 275	-72 500
	<b>-423 000</b>	<b>-435 439</b>	<b>-390 600</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-69 000	-67 763	-70 700
	<b>-69 000</b>	<b>-67 763</b>	<b>-70 700</b>

	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-613	0
Tele- och datakommunikation	-177 000	-168 075	-173 300
Juridiska åtgärder	0	-50 625	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 875	-17 200
Föreningskostnader	-25 000	-3 970	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 401	-1 500
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-336	-2 000
Förvaltningsarvode	-75 000	-73 763	-73 500
Administration	-9 000	-5 230	-5 000
Konsultarvode	0	-28 188	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 190	-6 200
	<b>-317 000</b>	<b>-355 266</b>	<b>-280 700</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-69 000	-70 799	-68 250
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-22 245	-21 400
	<b>-91 000</b>	<b>-93 044</b>	<b>-89 650</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 107 000	-1 106 650	-1 107 000
	<b>-1 107 000</b>	<b>-1 106 650</b>	<b>-1 107 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 360 000</b>	<b>-2 399 783</b>	<b>-2 291 350</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>949 000</b>	<b>908 047</b>	<b>1 010 550</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	208	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-866 000	-681 244	-865 800
	<b>-866 000</b>	<b>-681 035</b>	<b>-865 800</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>83 000</b>	<b>227 012</b>	<b>144 750</b>