



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Koriandern



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Revisorer

Carina Toresson
Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Mikael Landmark
David Montelius

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Koriandern 1	2007	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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.

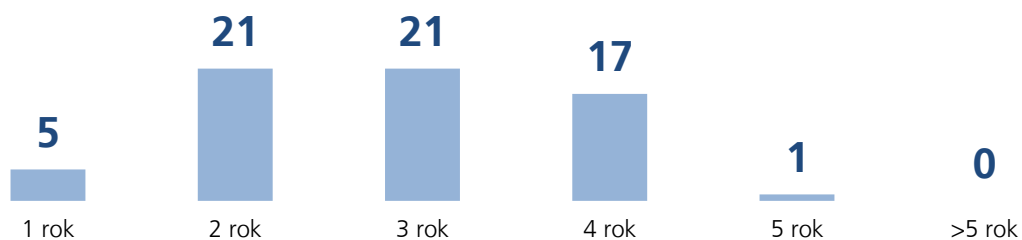
Värdeåret är 2012.

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
Injustering värme/ventilation	2020
Stamspolning	2020
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019

Planerat underhåll	År
Fasadkomplettering tvätt, filterbyte ventilation	2021
Fasader målning, OVK	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret 2020 har följande skett:

- Amortering på 1,2 milj kr kommer att genomföras. 2021.
- Medel har satts av enligt upprättad underhållsplan.
- Grundinställning/injustering av värmen har genomförts och kostnaden har tagits direkt i rörelseresultatet.
- Två av föreningens lån omförhandlades under dec 2019 / jan 2020. De har fått ett positivt genomslag under 2020 på föreningens räntekostnader.
- Dec 2020 omförhandlades föreningens tredje lån som kommer få positivt genomslag under 2021.

Föreningen har ingen dokumenterad och etablerad flerårsbudget. Föreningen strävar efter att hyror och avgifter följer inflation, då föreningens kostnader successivt kommer öka i samma takt.

Utöver ovanstående har föreningen som mål att årligen amortera 2% av vilket motsvarar 1,2Msek. Detta så att föreningen står sig stadig vid framtida räntehöjningar och då inte tvingas höja hyran kraftigt för att kompensera sig för detta.

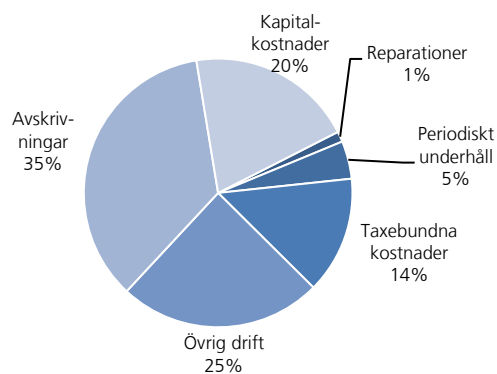
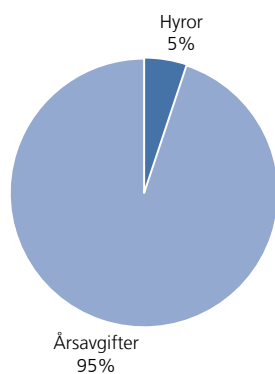
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 557 290	2 577 918
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 474 829	3 321 434
Finansiella intäkter	20	6 291
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 200
Ökning av kortfristiga skulder	0	65 294
	3 474 849	3 395 219
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 344 634	1 453 160
Finansiella kostnader	625 802	762 687
Ökning av kortfristiga fordringar	35 819	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	60 519	0
	2 066 773	3 415 847
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 965 366	2 557 290
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 408 076	-20 628

*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 nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt underhållsplan:

- Stampsolning av samtliga lägenheter.
- Besiktning av lekutrustning.
- Besiktning av rökluckor.

Utöver underhållsplan:

- Reparerat och målat sockeln på utsidan av fastigheten.
- Högtryckstvättat entréer och plattor på in- och utsidan.
- Inställning av värme- och ventilationssystemen.
- Total genomgång av fastigheten av en energikonstult.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 23

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	672	640	640	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 244	12 244	12 490	12 674
Elkostnad/m ² totalyta	53	62	59	53
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	15	13	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	156	139	215
Soliditet (%)	56	56	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	398	5	227	-90
Nettoomsättning (tkr)	3 472	3 321	3 306	3 297

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	1 726 309	517 608	-52 157	1 260 858
S:a bundet eget kapital	80 796 247	517 608	-52 157	80 330 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 414 978	-517 608	57 385	-4 954 755
Årets resultat	397 763	397 763	-5 228	5 228
S:a ansamlad förlust	-5 017 215	-119 845	52 157	-4 949 527
S:a eget kapital	75 779 032	397 763	0	75 381 269

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	397 763
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 897 370
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-517 608
summa balanserat resultat	-5 017 215

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

140 750
-4 876 465

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 471 849	3 320 594
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 980	840
Summa rörelseintäkter		3 474 829	3 321 434
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-932 007	-1 053 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 702	-307 938
Personalkostnader	Not 6	-92 925	-91 241
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 106 650	-1 106 650
Summa rörelsekostnader		-2 451 284	-2 559 810
RÖRELSERESULTAT		1 023 545	761 624
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	6 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 802	-762 687
Summa finansiella poster		-625 783	-756 396
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		397 763	5 228
ÅRETS RESULTAT		397 763	5 228

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	132 137 965	133 244 615
Summa materiella anläggningstillgångar	132 137 965	133 244 615
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	132 137 965	133 244 615
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	240	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 441 868	2 033 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	35 579	
Summa kortfristiga fordringar	3 477 687	2 033 812
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	523 520	523 500
Summa kassa och bank	523 520	523 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 001 207	2 557 312
SUMMA TILLGÅNGAR	136 139 172	135 801 928

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 069 938	79 069 938
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 726 309	1 260 858
Summa bundet eget kapital		80 796 247	80 330 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 414 978	-4 954 755
Årets resultat		397 763	5 228
Summa fritt eget kapital		-5 017 215	-4 949 527
SUMMA EGET KAPITAL		75 779 032	75 381 269
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	41 400 000	20 600 000
Summa långfristiga skulder		41 400 000	20 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 500 000	39 300 000
Leverantörsskulder		89 916	101 577
Övriga skulder		43 490	42 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	326 734	376 366
Summa kortfristiga skulder		18 960 140	39 820 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 139 172	135 801 928

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.

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

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 289 287	3 132 653
Hyror parkering	177 000	178 200
Avgift andrahandsuthyrning	5 518	9 686
Öresutjämning	44	55
	3 471 849	3 320 594

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	2 980	840
	2 980	840

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 168	36 474
	Fastighetsskötsel beställning	21 733	24 161
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	28 572	27 984
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 044	0
	Snöröjning/sandning	21 661	85 146
	Städning entreprenad	61 091	58 372
	Städning enligt beställning	638	857
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	71 184
	Hissbesiktning	10 103	30 507
	Gemensamma utrymmen	302	1 221
	Sophantering	2 025	0
	Gård	740	1 916
	Serviceavtal	29 673	29 930
	Förbrukningsmateriel	13 965	7 366
	Teleport/hissanläggning	10 800	10 800
	Brandskydd	0	2 148
		247 514	388 067
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	1 715	0
	Entré/trapphus	6 291	2 985
	Lås	1 341	2 000
	Värmeanläggning/undercentral	4 369	20 530
	Ventilation	0	600
	Elinstallationer	10 138	36 603
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 600
	Hiss	2 058	17 887
	Fasad	9 660	0
	Mark/gård/utemiljö	2 500	0
		38 072	82 205
	Periodiskt underhåll		
	VVS	77 000	0
	Värmeanläggning	63 750	0
	Ventilation	0	52 157
		140 750	52 157
	Taxebundna kostnader		
	El	260 660	304 690
	Vatten	89 604	73 416
	Sophämtning/renhållning	88 674	82 980
		438 938	461 086
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 733	70 466
		66 733	70 466
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	932 007	1 053 981

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	162 819	169 112
	Revisionsarvode extern revisor	17 719	17 719
	Föreningskostnader	29 438	28 413
	Styrelseomkostnader	446	820
	Fritids- och trivselkostnader	0	544
	Förvaltningsarvode	77 240	76 059
	Administration	16 364	3 587
	Konsultarvode	9 236	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 440	6 310
		319 702	307 938

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 050	69 750
	Sociala kostnader	21 875	21 491
		92 925	91 241

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 106 650	1 106 650
		1 106 650	1 106 650

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-7 625 210	-6 518 560
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 106 650	-1 106 650
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 731 860	-7 625 210
	Planenligt restvärde vid årets slut	132 137 965	133 244 615
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 204 825	30 204 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
		101 000 000	101 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 000 000	101 000 000
		101 000 000	101 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	22	22
	Klientmedel hos SBC	3 441 846	2 033 790
		3 441 868	2 033 812
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Kabel-Tv	0	0
	Bostadsrätterna	0	0
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 417	0
	Fastighetsskötsel beställning	7 186	0
	Städning	14 988	0
	Serviceavtal	3 988	0
		35 579	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 260 858	780 750
	Reservering enligt stadgar	517 608	517 608
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-52 157	-37 500
	Vid årets slut	1 726 309	1 260 858

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,430 %	18 500 000	18 500 000	2021-01-28
Nordea	0,745 %	20 800 000	20 800 000	2022-09-26
Handelsbanken	1,520 %	20 600 000	20 600 000	2022-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		59 900 000	59 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 500 000	-39 300 000	
		41 400 000	20 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 700 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	43 039	116 742
Avgifter och hyror	283 695	259 624
	326 734	376 366

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större händelser mest löpande såsom filterbyte, besiktning av rökluckor och lekutrustning.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den 11 / 4 2021



Christer Engrup
Ordförande



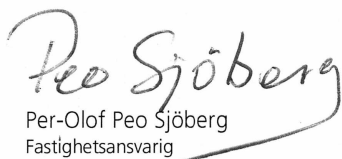
Inger Jidenius
Sekreterare



Per-Christian Nilsson
Kassör



Emil Mobäck
Fastighetsansvarig



Per-Olof Peo Sjöberg
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2021



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 2020.

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 2020 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 2020 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 3 maj 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 322 000	3 289 287	3 292 000
Hyror parkering	210 000	177 000	181 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 518	0
Öresutjämning	0	44	0
Övriga intäkter	0	2 980	0
	3 532 000	3 474 829	3 473 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-38 000	-45 168	-29 000
Fastighetsskötsel beställning	-51 000	-21 733	-60 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-30 000	-28 572	-22 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	-1 044	-7 000
Snöröjning/sandning	-57 000	-21 661	-57 000
Städning entreprenad	-61 000	-61 091	-46 000
Städning enligt beställning	-3 000	-638	0
Hissbesiktning	0	-10 103	0
Myndighetstillsyn	0	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-302	0
Sopphantering	-1 000	-2 025	-1 000
Gård	-3 000	-740	-2 000
Serviceavtal	-32 000	-29 673	-34 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-13 965	-6 000
Teleport/hissanläggning	0	-10 800	-12 000
Brandskydd	-3 000	0	0
	-296 000	-247 514	-279 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-67 000	0	-58 000
Sopphantering/återvinning	0	-1 715	0
Entré/trapphus	0	-6 291	0
Lås	0	-1 341	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 369	0
Elinstallationer	0	-10 138	0
Hiss	0	-2 058	0
Fasad	0	-9 660	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 500	0
	-67 000	-38 072	-58 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-77 000	0
Värmeanläggning	0	-63 750	0
	0	-140 750	0
Taxebundna kostnader			
El	-317 000	-260 660	-303 000
Vatten	-74 000	-89 604	-65 000
Sophämtning/renhållning	-87 000	-88 674	-84 000
	-478 000	-438 938	-452 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-74 000	-66 733	-71 000
	-74 000	-66 733	-71 000

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-176 000	-162 819	-175 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 719	-18 000
Föreningskostnader	-29 000	-29 438	-24 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-446	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-80 000	-77 240	-78 000
Administration	-15 000	-16 364	-6 000
Konsultarvode	-10 000	-9 236	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 440	-7 000
	-339 000	-319 702	-312 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-71 000	-71 050	-70 799
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-21 875	-22 245
	-94 000	-92 925	-93 044
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	-2 455 000	-2 451 284	-2 372 044
RÖRELSERESULTAT	1 077 000	1 023 545	1 100 956
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	20	0
Låneräntor	-658 000	-625 796	-867 000
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	-658 000	-625 783	-867 000
RESULTAT	419 000	397 763	233 956

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