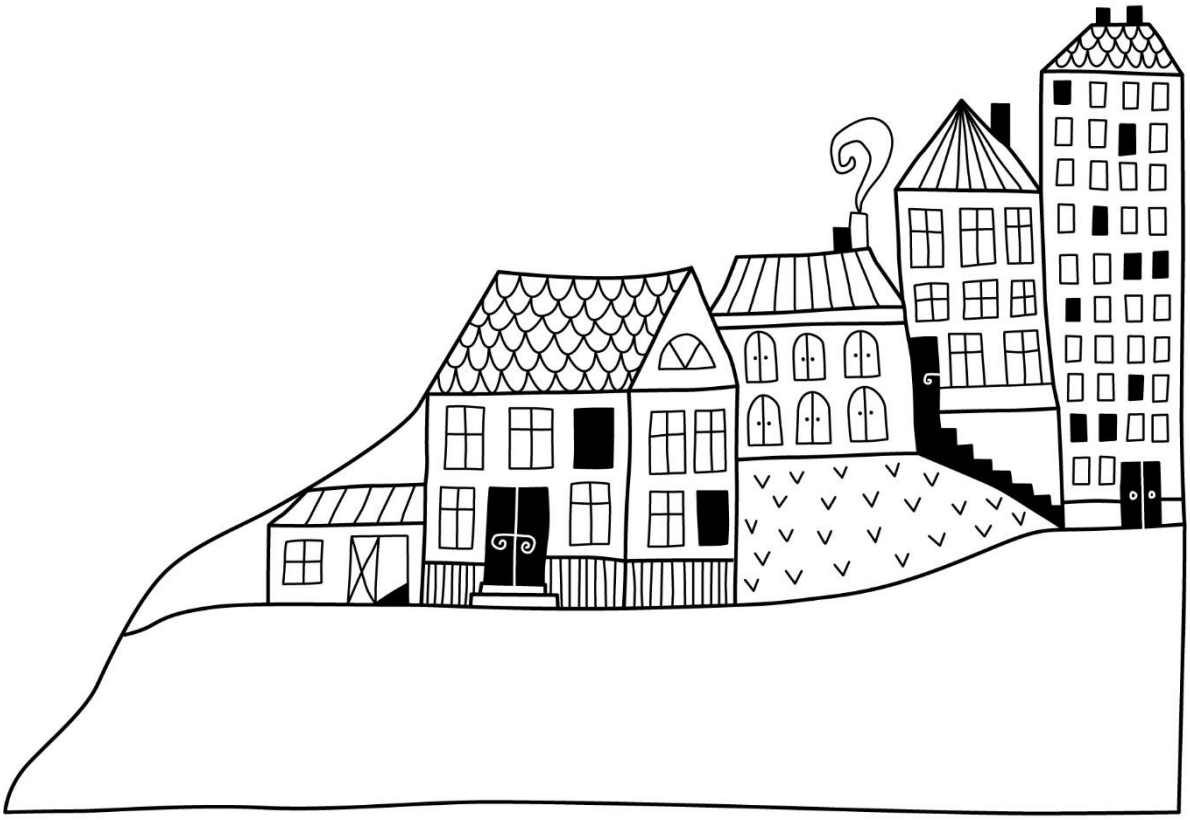
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Koriandern
Org nr: 7696154454

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Koriandern får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 110 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 088 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkras i Folksam via Söderberg & Partner.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Avtal med leverantörer

Fastighetsservice	Riksbyggen
Elavtal	Eon och Göteborgs energi
Bredband, tv och telefoni	Telia
Fastihetsförsäkring	Folksam
Serviceavtal hissar	Kone tom 2025-12-31, Örebro hiss fr o m 2026-01-01
Sophantering, återvinning	Örebro kommun och Ragnsells
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen

Fastigheten

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1,5 rum och kök	**5**
2 rum och kök	**21**
3 rum och kök	**23**
4 rum och kök	**16**

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
P-platser	43	40 st från mars 2026
Laddplatser	7	10 st från mars 2026

Total tomtarea	4 762 m²
Bostäder bostadsrätt	4 892 m²

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 679 tkr och planerat underhåll för 47 tkr. I samband med en stamspolning, vid stopp i avloppet på 2 ställen i fastigheten så upptäcktes problem med avloppet under plattan, så man var tvungen att bila upp bottenplattan för att åtgärda avloppen. Kostanden är bokförd som reparation. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad de närmaste 30 åren på 1 629 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 333 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Utfört historiskt underhåll

2023 Besiktat lekplatser
Besiktat rökluckor
Fasader målning
Bytt trägolv, takterrass

2024 Åtgärdat entréer mot gatan för funktionshindrade.
Lagt om plattor runt huset pga sättningar i marken.

2025 Konverterat hisstelefonerna från 2G till 4G.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Landmark	Ordförande	2027
Josefina Hyllenstam	Sekreterare	2026
Sherro-Kin De Basso	Ledamot	2026
Christer Engrup	Ledamot	2027

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Magui	Suppleant	2027
Aron Lander	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Cronvall Axell	Revisor	2026

Reviorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	Revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lis Sjöberg	2026
Andreas Hyllenstam	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

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

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 973 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 016	5 027	3 928	3 640	3 535
Resultat efter finansiella poster*	−62	−410	−1 066	-423	-442
Resultat exkl avskrivningar	1 048	700	44	-	-
Soliditet %*	58	57	57	57	56
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	85	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	976	976	753	-	-
Energikostnad kr/kvm*	119	157	146	154	91
Sparande kr/kvm*	224	143	110	210	-341
Skuldsättning kr/kvm*	10 895	11 263	11 509	11 754	11 999
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 895	11 263	11 509	11 754	11 999
Räntekänslighet %*	11,2	11,5	15,3	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

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

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

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 069 938	2 674 167	−7 012 405	−409 993
Disposition enl. årsstämmobeslut			−409 993	409 993
Reservering underhållsfond		1 629 000	−1 629 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-46 900	46 900	
Årets resultat				−61 513
Vid årets slut	**79 069 938**	**4 256 267**	**−9 004 498**	**−61 513**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−7 422 398
Årets resultat	−61 513
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 629 000
Årets ianspråkstagande av underhåll	46 900
Summa	**−9 066 011**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**-9 066 011**

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

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 016 445	5 027 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 064	97 456
Summa rörelseintäkter		**5 105 509**	**5 124 592**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 872 147	−1 810 617
Övriga externa kostnader	Not 5	−357 304	−195 625
Personalkostnader	Not 6	−111 669	−121 789
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 110 013	−1 110 013
Summa rörelsekostnader		**−3 451 133**	**−3 238 043**
Rörelseresultat		**1 654 377**	**1 886 549**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 823	29 883
Räntekostnader och liknande resultatposter		−1 725 713	−2 326 425
Summa finansiella poster		**−1 715 890**	**−2 296 542**
Resultat efter finansiella poster		**−61 513**	**−409 993**
Årets resultat		**−61 513**	**−409 993**

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	126 604 713	127 711 363
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	38 391	41 754
Summa materiella anläggningstillgångar		**126 643 105**	**127 753 117**
Summa anläggningstillgångar		**126 643 105**	**127 753 117**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 712	0
Övriga fordringar	Not 10	267	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	108 790	94 732
Summa kortfristiga fordringar		**112 769**	**94 788**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 583 778	2 299 392
Summa kassa och bank		**1 583 778**	**2 299 392**
Summa omsättningstillgångar		**1 696 547**	**2 394 181**
Summa tillgångar		**128 339 651**	**130 147 298**

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 069 938	79 069 938
Fond för yttre underhåll		4 256 267	2 674 167
Summa bundet eget kapital		**83 326 205**	**81 744 105**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−9 004 498	−7 012 405
Årets resultat		−61 513	−409 993
Summa fritt eget kapital		**−9 066 011**	**−7 422 398**
Summa eget kapital		**74 260 194**	**74 321 707**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	34 800 000	20 800 000
Summa långfristiga skulder		**34 800 000**	**20 800 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	18 500 000	34 300 000
Leverantörsskulder		18 307	134 934
Övriga skulder		0	60 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	761 150	530 183
Summa kortfristiga skulder		**19 279 457**	**35 025 591**
Summa eget kapital och skulder		**128 339 651**	**130 147 298**

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 654 377	1 886 549
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 110 013	1 110 013
	2 764 389	**2 996 561**
Erhållen ränta	123	29 883
Erlagd ränta	−1 620 413	−2 359 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 144 100**	**666 462**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−8 280	−96 204
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−51 434	550 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 084 386**	**1 120 364**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 800 000	−1 200 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 800 000**	**−1 200 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−715 614	−79 637
Likvida medel vid årets början	2 299 392	2 379 029
Likvida medel vid årets slut	1 583 778	−2 299 392
Kassa och Bank BR	1 583 778	2 299 392

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k ”paketering” via ett helägt dotterbolag.
Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 757 616	4 757 616
Hyror, p-platser	223 920	222 640
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−29 177	−12 465
Elavgifter	14 772	14 993
Övriga ersättningar	49 314	44 352
Summa nettoomsättning	**5 016 445**	**5 027 136**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Försäkringsersättningar	89 064	97 456
Summa övriga rörelseintäkter	**89 064**	**97 456**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-46 900	0
Reparationer	−686 294	−396 093
Försäkringspremier	−85 883	−54 015
Kabel- och digital-TV	−140 390	−129 449
Serviceavtal	-50 185	−46 755
Obligatoriska besiktningar	−41 630	−11 313
Övriga utgifter, köpta tjänster	−1 250	−1 457
Snö- och halkbekämpning	−127 832	−157 205
Förbrukningsinventarier	−522	−5 008
Vatten	−175 491	−120 393
Fastighetsel	−406 801	−649 005
Sophantering och återvinning	−115 291	−113 158
Förvaltningsarvode drift	−778	−126 767
Summa driftskostnader	**−1 872 147**	**−1 810 617**

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−226 916	−143 984
Arvode, yrkesrevisorer	−43 250	0
Övriga försäljningskostnader	−7 381	−7 074
Övriga förvaltningskostnader	−55 866	−10 976
Kreditupplysningar	−679	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−8 142	−14 468
Kontorsmateriel	−89	−738
Telefon och porto	−3 202	−3 448
Medlems- och föreningsavgifter	−5 940	−6 600
Bankkostnader	−5 839	−2 667
Övriga externa kostnader	0	−5 670
Summa övriga externa kostnader	**−357 304**	**−195 625**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	−7 948
Styrelsearvoden	−88 200	−84 664
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	−1 600
Sociala kostnader	−23 469	−27 576
Summa personalkostnader	**−111 669**	**−121 789**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 106 650	−1 106 650
Avskrivning Installationer	−3 363	−3 363
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 110 013**	**−1 110 013**

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	110 665 00	110 665 000
Mark	30 204 825	30 204 825
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**140 869 825**	**140 869 825**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 158 462	-12 051 812
	-13 158 462	**−12 051 812**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 106 650	−1 106 650
	−1 106 650	**−1 106 650**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 265 112	-13 158 462
Restvärde enligt plan vid årets slut	126 604 713	127 711 363
Varav		
Byggnader	96 399 888	97 506 538
Mark	30 204 825	30 204 825
Taxeringsvärden		
Bostäder	106 000 000	94 000 000
Mark	26 000 000	26 000 000
Summa	**132 000 000**	**120 000 000**

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	50 438	50 438
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**50 438**	50 437
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-8 684	-5 277
	−8 684	**-5 277**
Årets avskrivningar		
Installationer	−3 363	−3 363
	−3 363	**−-3 363**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−12 047	−8 684
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−12 047**	**−8 684**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**38 391**	**41 754**

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	60	56
Momsfordringar	207	0
Summa övriga fordringar	**267**	**56**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 700	0
Förutbetalda försäkringspremier	29 438	27 007
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 953	56 026
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 699	11 699
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**108 790**	**94 732**

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	53 300 000	55 100 000
Nästs års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 200 000
Nästa års omförhandling på skulder till kreditinstitut	−18 500 000	−35 100 000
Långfristig skuld vid årets slut	**34 800 000**	**20 800 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2025-02-28	14 300 000,00	−14 000 000,00	300 000,00	0,00
SWEDBANK		2025-10-24	20 000 000,00	−18 500 000,00	1 500 000,00	0,00
SWEDBANK	2,37%	2026-04-28	0,00	18 500 000,00	0,00	18 500 000,00
DANSKE BANK	2,59%	2027-10-04	20 800 000,00	0,00	0,00	20 800 000,00
SWEDBANK	2,71%	2028-02-25	0,00	14 000 000,00	0,00	14 000 000,00
Summa			**55 100 000,00**	**0,00**	**1 800 000,00**	**53 300 000,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 18 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	226 500	121 200
Upplupna driftskostnader	16 148	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 636	0
Upplupna elkostnader	42 343	80 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 746	9 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	405 778	318 983
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**761 150**	**530 183**

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisning innehåll blev klart 2026-05-06

Årsredovisning har undertecknats.

Mikael Landmark,

Josefina Hyllenstam,

Sherro-Kin De Basso,

Christer Engrup,

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

Åsa Axell
Revisor, BoRevision AB

Dokument-ID 09222115557577380577 Signerat ML, JH, SDB, CE, ÅA

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577380577

Dokument

Årsredovisning 2025
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2026-05-06 14:20:19 CEST (+0200) av Stefan Eriksson (SE)
Färdigställt 2026-05-08 14:53:24 CEST (+0200)

Initierare

Stefan Eriksson (SE)
Riksbyggen
stefan.eriksson@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Landmark (ML)
mikael.landmark@kamtech.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL LANDMARK"
Signerade 2026-05-06 17:06:53 CEST (+0200)

Josefina Hyllenstam (JH)
josefina-hyllenstam@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Josefina Hyllenstam"
Signerade 2026-05-06 19:24:10 CEST (+0200)

Sherro-Kin De Basso (SDB)
sherro.debasso@hotmail.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SHERRO-KIN DE BASSO"
Signerade 2026-05-06 19:35:46 CEST (+0200)

Christer Engrup (CE)
christer.engrup@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER ENGRUP"
Signerade 2026-05-06 17:26:24 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577380577

Åsa Axell (ÅA)
asa.axell@borevision.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2026-05-08 14:53:24 CEST (+0200)

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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Koriandern för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Penneo dokumentnyckel: DY07K-89Z4D-ZOXXE-6R11N-1LK44-UJ29U

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Koriandern för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: DY07K-89Z4D-ZOXXE-6R11N-1LK44-UJ29U

PENNEO

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

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

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[…]7415c5725ae6c
IP: 5.150.xxx.xxx
2026-05-08 12:52:11 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: DY07K-89Z4D-ZOXXE-6R11N-1LK44-UJ29U

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

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

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

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