Årsredovisning 2024

Brf Origo

769629-0308



nabo

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

Välkommen till årsredovisningen för Brf Origo

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaninen 3	2017	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 3 813 kvm. Byggnadernas totalyta är 4662 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kurt Magnus Kangas	Ordförande
Görel Sjödin	Styrelseledamot
Magnus Engelheart	Styrelseledamot
Pontus Westin	Styrelseledamot
Yuusuf Dahlstrand	Styrelseledamot
Behnam Mikael Soltaniha	Suppleant
Gustav Nyberg	Suppleant

Valberedning

Styrelsen i brist på frivilliga inom föreningen

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Frida Lundgren

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen är fortfarande relevant och aktuell.

Utförda historiska underhåll

2021-2023 Hissbesiktningar

Planerade underhåll

2024 OVK besiktning samt Stamspolning

Avtal med leverantörer

Teknisk och ekonomisk förvaltning Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kaninen , med en andel på 35%.

Samfälligheten förvaltar parkeringen under fastigheten samt innergården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av stigande räntekostnader och allmänna kostnadsökningar pga inflation så har föreningen varit tvungen att höja avgiften med 12% från februari 2024. De lån som har varit aktuella att lägga om har valts att lägga som såkallade rörliga lån (90 dagar) under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har gjorts under verksamhetsåret

Övriga uppgifter

En OVK besiktning har genomförts med avvikelser och efterföljande åtgärder samt en godkänd återbesiktning efter dessa åtgärder. Det har även genomförts en stamspolning under mars månad allt enligt aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 303 935	3 987 300	3 348 208	3 393 497
Resultat efter fin. poster	-536 066	-299 792	-792 211	-362 013
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	2 205 433	1 340 433	518 385	404 010
Taxeringsvärde	146 867 000	146 867 000	146 867 000	113 897 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 015	942	781	778
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	87,7	89,0	86,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 424	11 659	11 870	12 080
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 341	9 535	9 706	9 878
Sparande per kvm totalyta, kr	219	209	112	196
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	68	119	93
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	68	45	43
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	23	21	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	171	160	185	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	2,46	1,49	1,31
Räntekänslighet (%)	11,25	12,38	15,09	15,53

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten (totalt 299 217 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

Upplysning vid förlust

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans, främst gäller det översyn av de ingångna avtalen, de bundna taxebundna driftavtalen och placering av föreningens lån. Årets underskott påverkar på intet vis föreningens framtida möjligheter att finansiera sin verksamhet. Underskottet berodde främst på högre räntekostnader, högre underhållskostnader samt lägre debiteringar för varmvatten och elkostnader. För att kunna balansera detta framgent så valde föreningen att höja avgifter i februari 2025 för att möta kostnader som finns i verksamheten.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	180 560 000	-	-	180 560 000
Upplåtelseavgifter	1 826 255	-	-	1 826 255
Fond, yttre underhåll	1 340 433	-	865 000	2 205 433
Balanserat resultat	-3 021 155	-299 792	-865 000	-4 185 947
Årets resultat	-299 792	299 792	-536 066	-536 066
Eget kapital	**180 405 741**	**0**	**-536 066**	**179 869 675**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 185 947
Årets resultat	-536 066
Totalt	**-4 722 013**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	865 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-177 789
Balanseras i ny räkning	-5 409 224
	-4 722 013

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 303 935	3 987 300
Övriga rörelseintäkter	3	-3	106 659
Summa rörelseintäkter		**4 303 932**	**4 093 959**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 837 500	-1 615 482
Övriga externa kostnader	9	-170 753	-157 733
Personalkostnader	10	-123 966	-154 267
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 378 236	-1 378 236
Summa rörelsekostnader		**-3 510 455**	**-3 305 718**
RÖRELSERESULTAT		**793 477**	**788 240**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 106	17 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 350 650	-1 105 680
Summa finansiella poster		**-1 329 544**	**-1 088 033**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-536 066**	**-299 792**
ÅRETS RESULTAT		**-536 066**	**-299 792**

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	221 520 529	222 898 765
Summa materiella anläggningstillgångar		**221 520 529**	**222 898 765**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**221 520 529**	**222 898 765**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 126	75 122
Övriga fordringar	13	2 510 847	2 682 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	172 956	125 754
Summa kortfristiga fordringar		**2 725 929**	**2 883 327**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 725 929**	**2 883 327**
SUMMA TILLGÅNGAR		**224 246 459**	**225 782 092**

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 386 255	182 386 255
Fond för yttre underhåll		2 205 433	1 340 433
Summa bundet eget kapital		**184 591 688**	**183 726 688**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 185 947	-3 021 155
Årets resultat		-536 066	-299 792
Summa fritt eget kapital		**-4 722 013**	**-3 320 947**
SUMMA EGET KAPITAL		**179 869 675**	**180 405 741**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	16 425 000	34 062 500
Summa långfristiga skulder		**16 425 000**	**34 062 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		27 125 000	10 387 500
Leverantörsskulder		136 686	142 352
Skatteskulder		0	2
Övriga kortfristiga skulder		1 161	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	688 937	783 997
Summa kortfristiga skulder		**27 951 784**	**11 313 851**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**224 246 459**	**225 782 092**

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**793 477**	**788 240**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 378 236	1 378 236
	2 171 713	**2 166 476**
Erhållen ränta	21 106	17 647
Erlagd ränta	-1 425 583	-1 054 862
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**767 237**	**1 129 262**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 857	-59 761
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 634	-311 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**694 746**	**757 587**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-900 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-900 000**	**-800 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-205 254**	**-42 413**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 672 048**	**2 714 460**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 466 793**	**2 672 048**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Origo har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 408 658	3 070 848
Hyresintäkter, p-platser	401 157	354 725
Kabel-TV/Bredband	163 200	163 200
Vatten	82 936	89 526
El	216 281	266 665
Övriga intäkter	31 703	42 336
Summa	**4 303 935**	**3 987 300**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-7
Elprisstöd	0	106 255
Övriga rörelseintäkter	0	411
Summa	**-3**	**106 659**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	52 038	51 859
Fastighetsskötsel	82 579	81 907
Besiktning och service	116 514	143 629
Summa	**251 131**	**277 395**

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	7 286
Trapphus/port/entr	0	8 404
Dörrar och lås/porttele	7 632	9 161
VA	6 438	16 175
Värme	16 949	0
Ventilation	6 125	20 400
El	23 818	0
Hissar	29 075	13 174
Tak	0	3 625
Försäkringsärende/vattenskada	3 588	0
Summa	**93 625**	**78 225**

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	88 063	0
VA	68 000	0
Ventilation	21 726	0
Summa	**177 789**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	292 745	318 336
Uppvärmning	361 818	318 724
Vatten	143 164	106 744
Sophämtning	117 648	130 222
Summa	**915 375**	**874 026**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	69 367	61 083
Bredband	165 528	160 098
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Samfällighet	134 140	134 104
Fastighetsskatt	28 670	28 676
Summa	**399 580**	**385 836**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	54 978	46 217
Revisionsarvoden	29 375	27 500
Ekonomisk förvaltning	86 400	84 016
Summa	**170 753**	**157 733**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	98 850	119 000
Sociala avgifter	25 116	35 267
Summa	**123 966**	**154 267**

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 350 628	1 105 391
Övriga räntekostnader	22	289
Summa	**1 350 650**	**1 105 680**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	231 536 255	231 536 255
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**231 536 255**	**231 536 255**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 637 490	-7 259 254
Årets avskrivning	-1 378 236	-1 378 236
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 015 726**	**-8 637 490**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**221 520 529**	**222 898 765**
I utgående restvärde ingår mark med	*65 484 000*	*65 484 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 867 000	108 867 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
Summa	**146 867 000**	**146 867 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	278	109
Skattefordringar	8 829	8 829
Övriga fordringar	34 947	1 465
Nabo Klientmedelskonto	1 376 100	1 602 267
Borgo	1 090 694	1 069 780
Summa	**2 510 847**	**2 682 451**

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 142	11 219
Fastighetsskötsel	20 885	20 308
Uppvärmning	1 421	0
Försäkringspremier	29 950	27 430
Bredband	41 976	41 382
Förvaltning	26 582	25 415
Summa	**172 956**	**125 754**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	4,59 %	4 587 500	4 987 500
Stadshypotek	2025-04-01	3,15 %	4 487 500	4 987 500
Stadshypotek	2025-09-30	1,83 %	17 237 500	17 237 500
Stadshypotek	2027-09-30	4,45 %	7 237 500	7 237 500
Stadshypotek	2026-09-30	4,59 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2025-04-01	3,15 %	5 000 000	5 000 000
Summa			**43 550 000**	**44 450 000**
Varav kortfristig del			27 125 000	10 387 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 550 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 413	5 393
El	45 341	46 338
Uppvärmning	0	62 432
Utgiftsräntor	129 650	204 583
Löner	114 600	120 750
Sociala avgifter	36 007	37 940
Förutbetalda avgifter/hyror	333 926	306 561
Summa	**688 937**	**783 997**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	49 250 000	49 250 000

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av fortsatt stigande räntekostnader då tidigare lån med låga räntesatser löper ut och erhåller högre räntesatser och allmänna kostnadsökningar pga inflation så har föreningen varit tvungen att höja avgiften med 5% från februari 2025

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

Underskrifter

_____, _____ – ____ – ____

Ort och datum

Kurt Magnus Kangas
Ordförande

Görel Sjödin
Styrelseledamot

Magnus Engelheart
Styrelseledamot

Pontus Westin
Styrelseledamot

Yuusuf Dahlstrand
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – ____ – ____

KPMG AB
Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

S1x52-emfel-HyZjnbe7zel



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.05.2025 09:04

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 27.05.2025 10:02

DOCUMENT ID:
HyZjnbe7zel

ENVELOPE ID:
S1x52-emfel-HyZjnbe7zel

DOCUMENT NAME:
Brf Origo, 769629-0308 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:
16b52eb90c41fee425d18bbb31316991d217ce3646830
af6a1d300d18c8c118b10b48288ff85595036c8cb551c2
21e2b67cbbe2d4df4447a2f6845babff9f949

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS ENGELHEART	Signed	27.05.2025 10:34	eID	Swedish BankID
magnus@engelheart.se	Authenticated	27.05.2025 10:11	Low	IP: 172.225.69.156
2. Görel Sjödin	Signed	27.05.2025 10:46	eID	Swedish BankID
gorel.sjodin@gmail.com	Authenticated	27.05.2025 10:11	Low	IP: 188.149.135.35
3. Kurt Magnus Kangas	Signed	27.05.2025 11:54	eID	Swedish BankID
magnus.kangas@outlook.com	Authenticated	27.05.2025 11:53	Low	IP: 78.77.214.72
4. YUUSUF DAHLSTRAND	Signed	27.05.2025 14:46	eID	Swedish BankID
yuusufdahlstrand@gmail.com	Authenticated	27.05.2025 14:45	Low	IP: 172.226.49.19
5. PONTUS WESTIN	Signed	27.05.2025 16:35	eID	Swedish BankID
pontus.westin@lottingelund.se	Authenticated	27.05.2025 16:34	Low	IP: 151.177.92.69
6. FRIDA LUNDGREN	Signed	28.05.2025 09:04	eID	Swedish BankID
frida.lundgren@kpmg.se	Authenticated	28.05.2025 08:46	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Origo, org. nr 769629-0308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Origo för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Origo för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

HJ5hWx7MIe-rJj3-xXfgg

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

HJ5hWx7MIe-rJj3-xXfgg

SEALED BY Verified HJ5HWX7MLE-RJJ3-XXFGG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.05.2025 09:04

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 27.05.2025 10:02

DOCUMENT ID:
rJj3-xXfgg

ENVELOPE ID:
HJ5hWx7Mle-rJj3-xXfgg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättels1.pdf
2 pages

SHA-512:
442dd6cb4d9b0d1d687b1ad49d38d900e4960125486c2
1c031ca063287892da0b497792b93db2111f51de3e76b
4989929a9e51e1f0f48957eda7059a51def25b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA LUNDGREN	Signed	28.05.2025 09:04	eID	Swedish BankID
frida.lundgren@kpmg.se	Authenticated	28.05.2025 08:46	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed