Årsredovisning 2025

Brf Origo

769629-0308



B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Origo

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

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

Underskrifter ..... **s. 15**

B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

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.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaninen 3	2017	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

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 4 662 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i föreningen.

B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbronborevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2021-2025	Hissbesiktningar
2024	OVK besiktning och åtgärder
	Stamspolning

Planerade underhåll

2025-2026	Radonmätning
2026	Hissbesiktning
2027	OVK besiktning
	Hissbesiktning

Avtal med leverantörer

Försäkring	Brandkontoret
Hisservice och besiktning	Schindler
Teknisk och ekonomisk förvaltning	Nabo

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar sammfälligheten förvaltar garaget under byggnaden samt innergården.

Övrig verksamhetsinformation

Ansökt om och beviljats bygglov för inglasning av balkongerna.

Endast 6 röstberättigade deltog i årsmötet 2025.

Genomfört radonmätning från december 2025 till mars 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lagt om tre lån om totalt 26,5 MSEK till bundna lån per den 30/9-25.

Nya avskrivningsregler blev gällande vilket ökat våra avskrivningar markant.

Höjde avgiften med 5% från den första februari 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Bytt revisor from KPMG till Kungsbron (William Lindström)

Bytt försäkringsbolag från Protector till Brandkontoret

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 544 434	4 303 935	3 987 300	3 348 208
Resultat efter fin. poster	-1 166 522	-536 066	-299 792	-792 211
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	2 892 644	2 205 433	1 340 433	518 385
Taxeringsvärde	132 167 000	146 867 000	146 867 000	146 867 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 077	1 015	942	787
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	89,9	87,7	89,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 238	11 421	11 657	11 870
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 191	9 341	9 535	9 706
Sparande / kvm totalyta, kr	255	219	209	112
Elkostnad / kvm totalyta, kr	80	63	68	119
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	51	78	68	45
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	31	23	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	156	171	160	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	3,07	2,46	1,49
Räntekänslighet (%)	10,44	11,25	12,38	15,09

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.

B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten (totalt 338 503 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	180 560 000	-	-	180 560 000
Upplåtelseavgifter	1 826 255	-	-	1 826 255
Fond, yttre underhåll	2 205 433	-	687 211	2 892 644
Balanserat resultat	-4 185 947	-536 066	-687 211	-5 409 224
Årets resultat	-536 066	536 066	-1 166 522	-1 166 522
Eget kapital	**179 869 675**	**0**	**-1 166 522**	**178 703 153**

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 2026 för att möta kostnader som finns i verksamheten.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 409 224
Årets resultat	-1 166 522
Totalt	**-6 575 746**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	865 000
Balanseras i ny räkning	-7 440 746
	-6 575 746

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

B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 544 434	4 303 935
Övriga rörelseintäkter	3	-4	-3
Summa rörelseintäkter		**4 544 430**	**4 303 932**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 652 565	-1 837 500
Övriga externa kostnader	9	-206 787	-170 753
Personalkostnader	10	-145 090	-123 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 353 644	-1 378 236
Summa rörelsekostnader		**-4 358 085**	**-3 510 455**
RÖRELSERESULTAT		**186 344**	**793 477**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 529	21 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 361 395	-1 350 650
Summa finansiella poster		**-1 352 866**	**-1 329 544**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 166 522**	**-536 066**
ÅRETS RESULTAT		**-1 166 522**	**-536 066**

B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	219 166 885	221 520 529
Summa materiella anläggningstillgångar		**219 166 885**	**221 520 529**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**219 166 885**	**221 520 529**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 051	42 126
Övriga fordringar	13	3 046 123	2 510 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	208 726	172 956
Summa kortfristiga fordringar		**3 316 900**	**2 725 929**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 316 900**	**2 725 929**
SUMMA TILLGÅNGAR		**222 483 786**	**224 246 459**

B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 386 255	182 386 255
Fond för yttre underhåll		2 892 644	2 205 433
Summa bundet eget kapital		**185 278 899**	**184 591 688**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 409 224	-4 185 947
Årets resultat		-1 166 522	-536 066
Summa ansamlad förlust		**-6 575 746**	**-4 722 013**
SUMMA EGET KAPITAL		**178 703 153**	**179 869 675**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 025 000	16 425 000
Summa långfristiga skulder		**16 025 000**	**16 425 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 825 000	27 125 000
Leverantörsskulder		138 107	136 686
Övriga kortfristiga skulder		1 159	1 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	791 367	688 937
Summa kortfristiga skulder		**27 755 633**	**27 951 784**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**222 483 786**	**224 246 459**

B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**186 344**	**793 477**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 353 644	1 378 236
	2 539 988	**2 171 713**
Erhållen ränta	8 529	21 106
Erlagd ränta	-1 253 415	-1 425 583
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 295 102**	**767 237**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 811	-47 857
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 131	-24 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 238 160**	**694 746**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-700 000**	**-900 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**538 160**	**-205 254**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 466 793**	**2 672 048**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 004 953**	**2 466 793**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Origo är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,27 %
Fasader	2,94 %
Balkonger	1,81 %
Fönster	1,81 %
Stamledningar VA	2,24 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Styr & övervakning	5,53 %
Ventilation	4,27 %
El	2,24 %
Hissar	3,48 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 596 921	3 408 658
Hyresintäkter, p-platser	402 691	401 157
Kabel-TV/Bredband	169 320	163 200
Vatten	100 508	82 936
El	237 995	216 281
Övriga intäkter	36 999	31 703
Summa	**4 544 434**	**4 303 935**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-3
Summa	**-4**	**-3**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	53 863	52 038
Fastighetsskötsel	85 892	82 579
Besiktning och service	119 932	116 514
Övrigt	9 376	0
Summa	**269 063**	**251 131**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	16 519	7 632
VA	18 288	6 438
Värme	0	16 949
Ventilation	26 449	6 125
El	5 024	23 818
Hissar	22 422	29 075
Tak	7 250	0
Försäkringsärende/vattenskada	46 265	3 588
Summa	**142 217**	**93 625**

B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	88 063
VA	0	68 000
Ventilation	0	21 726
Summa	**0**	**177 789**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	371 747	292 745
Uppvärmning	238 481	361 818
Vatten	119 350	143 164
Sophämtning	138 368	117 648
Summa	**867 946**	**915 375**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 170	69 367
Bredband	167 904	165 528
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Samfällighet	104 720	134 140
Fastighetsskatt	31 670	28 670
Summa	**373 339**	**399 580**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	76 215	54 978
Revisionsarvoden	40 000	29 375
Ekonomisk förvaltning	90 572	86 400
Summa	**206 787**	**170 753**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	98 850
Sociala avgifter	30 490	25 116
Summa	**145 090**	**123 966**

B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 361 020	1 350 628
Övriga räntekostnader	375	22
Summa	**1 361 395**	**1 350 650**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	231 536 255	231 536 255
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**231 536 255**	**231 536 255**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 015 726	-8 637 490
Årets avskrivning	-2 353 644	-1 378 236
Utgående ackumulerad avskrivning	**-12 369 370**	**-10 015 726**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**219 166 885**	**221 520 529**
I utgående restvärde ingår mark med	*65 484 000*	*65 484 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 167 000	108 867 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	38 000 000
Summa	**132 167 000**	**146 867 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	394	278
Skattefordringar	5 829	8 829
Övriga fordringar	34 947	34 947
Klientmedelskonto	1 946 541	1 376 100
Borgo	1 058 413	1 090 694
Summa	**3 046 123**	**2 510 847**

B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 329	52 142
Fastighetsskötsel	21 893	20 885
Uppvärmning	743	1 421
Försäkringspremier	36 244	29 950
Bredband	42 523	41 976
Förvaltning	28 994	26 582
Summa	**208 726**	**172 956**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-09-30	2,50 %	4 187 500	4 587 500
Stadshypotek	2026-09-30	4,59 %	4 187 500	4 487 500
Stadshypotek	2026-09-30	2,37 %	17 237 500	17 237 500
Stadshypotek	2027-09-30	4,45 %	7 237 500	7 237 500
Stadshypotek	2027-09-30	2,50 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-09-30	4,59 %	5 000 000	5 000 000
Summa			**42 850 000**	**43 550 000**
Varav kortfristig del			26 825 000	27 125 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 850 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 173	29 413
El	49 380	45 341
Utgiftsräntor	237 630	129 650
Löner	114 600	114 600
Sociala avgifter	36 007	36 007
Förutbetalda avgifter/hyror	352 577	333 926
Summa	**791 367**	**688 937**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 250 000	49 250 000

B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Täby

Kurt Magnus Kangas
Ordförande

Görel Sjödin
Styrelseledamot

Magnus Engelheart
Styrelseledamot

Pontus Westin
Styrelseledamot

Yuusuf Dahlstrand
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbronborevision AB
William Lindström
Revisor

B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

SEALED BY Verified B1JBOSZYZX-HKIHOJ-JMG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.05.2026 11:16

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 13.05.2026 09:29

DOCUMENT ID:
HkiHOj-JMg

ENVELOPE ID:
B1jBOsZyzx-HkiHOj-JMg

DOCUMENT NAME:
Brf Origo, 769629-0308 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
3159d21d81f067a9638a12d5a9eea2182653aa4765ee4
4c58a3bb84bf4f9fe343bd96f56646de3b2cb1fb808c0bd
8c054bf9cb0689b74d7f57d00cc508f7532a

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**	**13.05.2026 09:35**	**eID**	**Swedish BankID**
magnus@engelheart.se	Authenticated	13.05.2026 09:30	Low	IP: 104.28.31.64
2. **YUUSUF GOVAND DAHLS TRAND**	**Signed**	**13.05.2026 11:01**	**eID**	**Swedish BankID**
yuusufdahlstrand@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 11:00	Low	IP: 104.28.31.64
3. **Kurt Magnus Kangas**	**Signed**	**13.05.2026 20:55**	**eID**	**Swedish BankID**
magnus.kangas@outlook.com	Authenticated	13.05.2026 20:54	Low	IP: 90.231.197.215
4. **GÖREL MÄRTA ANNEGÄRD SJÖDIN**	**Signed**	**15.05.2026 12:37**	**eID**	**Swedish BankID**
gorel.sjodin@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 21:04	Low	IP: 188.149.135.35
5. **PONTUS WESTIN**	**Signed**	**20.05.2026 20:19**	**eID**	**Swedish BankID**
pontus.westin@lottingelund.se	Authenticated	20.05.2026 20:19	Low	IP: 151.177.92.69
6. **WILLIAM LINDSTRÖM**	**Signed**	**21.05.2026 11:16**	**eID**	**Swedish BankID**
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	21.05.2026 10:53	Low	IP: 213.88.193.73

* 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Origo för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Origos 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 för LCE 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 för LCE 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.

rkirdjb1fx-SkgoB_sWJzl

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 Bostadsrättsföreningen Origo för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.05.2026 11:16

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 13.05.2026 09:29

DOCUMENT ID:
SkgoB_sWJzl

ENVELOPE ID:
rkirdjb1fx-SkgoB_sWJzl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Origo 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
1d43e4fdbf2308a626d2bd43539626d47bb1d2b2d0513eb97c019cf276ffe6dc4a5c65d3a5bc4f71933d6e8afc71d19add03f75220ba5e46fc1b1f40d0a18247

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	21.05.2026 11:16	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	21.05.2026 10:53	Low	IP: 213.88.193.73

* 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

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

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