

Årsredovisning 2025

Brf Origo i Lomma

769641-9915



Välkommen till årsredovisningen för Brf Origo i Lomma

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-04 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Lomma kommun.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2025 och kommer att deklarerars som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2025. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt för lokal.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart i fastigheten Lomma 33:49 i Lomma kommun. Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus vilket omfattar ett flerbostadshus med totalt 32 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 234 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 81 m², 26 parkeringsplatser varav samtliga i garage och 8 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa där ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelrum, barnvagnsrum, städtrum/WC samt rullstolsförvaring. I fastigheten finns det ett extra lägenhetsförråd för medlemmar att hyra.

Föreningens lokaler

Inga lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Butik eller kontor	81	Vakant

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med avräkningsdag i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 8 november 2024. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 11 november 2024.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 80 kr/m³ och el 2,5 kr/kWh inkl moms.

Fastighetslån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 27 maj 2025.

Under året har föreningen amorterat 189 334 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Räntegaranti

JM AB har lämnat en begränsad räntegaranti till föreningen i enlighet med vad som framgår i ekonomisk plan.

Då föreningens lån placerades till räntor lägre än vad räntegarantin omfattade har garantin inte fallit ut.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 14 maj 2025. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2025.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni följande utseende:

Anskaffningskostnad	200 200 000	Insatser	92 295 000
		Upplåtelseavgifter	60 605 000
		Lån	47 300 000
	200 200 000		200 200 000

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 200 200 000 kr.

Styrelsens sammansättning

Håkan Fihnn	Ordförande
Leo Soléus	Styrelseledamot
Martin Henrik Rubin	Styrelseledamot
Stig-Olow Olséen	Styrelseledamot
Jonas Molander	Styrelseledamot
Göran Nilsson	Suppleant
Karin Östrem	Suppleant
Lars Nilsson	Suppleant
Walla Schultz	Suppleant

Under året har Alf Larsen, Kim Hansson och Kjell Glimred som ledamöter och Claes Bolin suppleant avgått.

Valberedning

Pierre Stålhammar och Anders Wall.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young
	Revisors suppleant	Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-29 där det beslutades om fyllnadsväl av styrelseledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 665 056 kr under 50 år. Föreningen har valt att avsättning till underhållsfond görs enligt stadgarna, 30 kr / kvm vilket motsvarar 99 450 kr per år.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Fastighetsskötsel	Städexperten Fastighetsservice
Fastighetsjour	Örestads bevakning
Teknisk förvaltning	JM@Home AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har hänt under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under april 2025. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st. Tillkommande medlemmar under året var 56 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024
Nettoomsättning	1 583 399	-
Resultat efter fin. poster	-421 055	-
Soliditet (%)	76	8
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	806	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 567	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 211	-
Sparande / kvm totalyta, kr	78	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	91	-
Räntekänslighet (%)	18	-

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 83 133 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.

Nyckeltalen kan vara missvisande då föreningen endast har haft intäkter och kostnader från och med avräkningsdagen 30 juni 2025.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2024-12-31			2025-12-31
Insatser	10 160 000	-	142 740 000	152 900 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-421 057	-421 057
Eget kapital	10 160 000	0	142 318 943	152 478 943

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-421 057
Totalt	-421 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	99 450
Balanseras i ny räkning	-520 507
	-421 057

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Resultaträkningen speglar perioden 1 juli 2025 till och med 31 december 2025.

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 583 399	0
Rörelseintäkter		48 325	0
Summa rörelseintäkter		1 631 724	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-500 148	0
Övriga externa kostnader	7	-69 472	0
Personalkostnader	8	-77 275	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-680 928	0
Summa rörelsekostnader		-1 327 824	0
RÖRELSERESULTAT		303 901	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-724 961	0
Summa finansiella poster		-724 957	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-421 057	0
ÅRETS RESULTAT		-421 057	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 17	199 519 072	0
Pågående projekt	10	0	111 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		199 519 072	111 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		199 519 072	111 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	693 272	951 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 689	0
Summa kortfristiga fordringar		735 961	951 951
Kassa och bank			
Kassa och bank		35 574	10 159 969
Summa kassa och bank		35 574	10 159 969
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		771 535	11 111 920
SUMMA TILLGÅNGAR		200 290 607	122 111 920

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 900 000	10 160 000
Summa bundet eget kapital		152 900 000	10 160 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-421 057	0
Summa fritt eget kapital		-421 057	0
SUMMA EGET KAPITAL		152 478 943	10 160 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	46 826 666	0
Summa långfristiga skulder		46 826 666	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	13	0	111 941 526
Skulder till kreditinstitut	14, 17	284 000	0
Leverantörsskulder		74 952	0
Skatteskulder		127 200	0
Övriga kortfristiga skulder	15	0	10 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	498 846	0
Summa kortfristiga skulder		984 998	111 951 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 290 607	122 111 920

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	303 901	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	680 928	0
	984 829	0
Erhållen ränta	434	0
Erlagd ränta	-725 391	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	259 871	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	772 643	-951 951
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	690 604	10 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 723 119	-941 557
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-89 200 000	-111 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 200 000	-111 000 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	142 740 000	10 160 000
Upptagna lån	47 110 660	111 941 526
Amortering av lån	-111 941 520	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	77 909 140	122 101 526
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 567 741	10 159 969
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 159 969	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	592 227	10 159 969

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Origo i Lomma är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 385 049 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

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

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, RÖRELSEINTÄKTER	2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	1 178 170	0
Hysesintäkter lokaler	87 500	0
Hysesintäkter garage	191 875	0
Intäkter internet	44 168	0
Varmvatten, moms	17 827	0
El, moms	63 844	0
Övriga intäkter	15	0
Intäkt från entreprenör ej moms	48 325	0
Summa	1 631 724	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	71 065	0
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	25 000	0
Serviceavtal	11 659	0
Summa	107 724	0

NOT 4, REPARATIONER	2025	2023 - 2024
Hissar	3 852	0
Summa	3 852	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2023 - 2024
Elavgifter	129 795	0
Uppvärmning	98 434	0
Vatten	72 962	0
Sophämtning	25 554	0
Summa	326 745	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	14 498	0
Digitala tjänster	47 330	0
Summa	61 828	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	19 769	0
Övriga förvaltningskostnader	7 717	0
Revisionsarvoden	12 500	0
Ekonomisk förvaltning	28 549	0
Bankkostnader	938	0
Summa	69 472	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	58 800	0
Sociala avgifter	18 475	0
Summa	77 275	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	200 200 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 200 000	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-680 928	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-680 928	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	199 519 072	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 776 740</i>	<i>0</i>

NOT 10, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	111 000 000	0
Årets investeringar	89 200 000	111 000 000
Omfört till Byggnad	-200 200 000	0
Summa pågående arbeten	0	111 000 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	2 500	941 525
Skattekonto	127 253	10 426
Momsfordran	5 395	0
Övriga fordringar	1 471	0
Transaktionskonto	304 223	0
Räntekonto	252 430	0
Summa	693 272	951 951

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 098	0
Försäkringspremier	9 497	0
Kabel-TV	1 095	0
Bredband	7 326	0
Upplupna hyror, avgifter	15 673	0
Summa	42 689	0

NOT 13, BYGGNADSKREDITIV

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnadskreditiv	0	111 941 526
Summa	0	111 941 526

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2031-06-01	3,41 %	11 710 666	
Stadshypotek	2030-06-01	3,09 %	11 800 000	
Stadshypotek	2029-06-01	2,97 %	11 800 000	
Stadshypotek	2028-06-01	2,91 %	11 800 000	
Summa			47 110 666	0
Varav kortfristig del			284 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 217 326 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 15, ÖVRIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	0	5 551
Lagstadg soc avg lönesk	0	4 843
Summa	0	10 394

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Ei	26 788	0
Uppvärmning	31 277	0
Vatten	14 293	0
Renhållning	680	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 082	0
Uppl kostn räntor	88 205	0
Förutbetalda avgifter/hyror	232 788	0
Beräkn arvode bokslut	60 733	0
Beräknat revisionsarvode	25 000	0
Summa	498 846	0

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 300 000	47 300 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Skatteverket har beslutat att moms ska tas ut på parkeringsuthyrning från och med den 1 oktober 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Lomma

Håkan Fihnn
Ordförande

Leo Soléus
Styrelseledamot

Martin Henrik Rubin
Styrelseledamot

Stig-Olow Olséen
Styrelseledamot

Jonas Molander
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 13:15

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 14.04.2026 09:34

DOCUMENT ID:

ByzxRPonZe

ENVELOPE ID:

HyfIRDSnbl-ByzxRPonZe

DOCUMENT NAME:

Brf Origo i Lomma ÅR 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

1a5dcd3978374615fea8deba81d724dd4b9ca3c9c958bb
d94345c067b09b41251f0f9b45fbdd786376751baea065
757770b0208c827c3ab932cc2bd6d93c6001

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
HÅKAN FIHNN hakan.fihnn@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:10 14.04.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.65.6
STIG-OLOW RONNY MICHAEL OLSÉEN so.olseen@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 11:27 14.04.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.130.190
MARTIN HENRIK RUBIN mh.rubin77@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 21:37 14.04.2026 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.86.246
LEO SOLÉUS soleus@telia.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:42 14.04.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 125.101.52.7
Lars Jonas Molander jonas70molander@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 13:19 16.04.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.200.198
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:15 17.04.2026 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.150

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Origo i Lomma, org.nr 769641-9915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Origo i Lomma för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 att 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 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.





Shape the future with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Origo i Lomma för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 13:15

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 14.04.2026 09:36

DOCUMENT ID:

SyhqRwo2-e

ENVELOPE ID:

SJi5Cwi2be-SyhqRwo2-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Origo.pdf

2 pages

SHA-512:

e17b264414b619220f2c5050d032fa163f4271891e6293
a839000827ad212928cf53e7dd96ca17fd5fd165a89d5bf
51744df087d490d87a28732dc92759daaf5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	17.04.2026 13:15	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	17.04.2026 13:11	Low	IP: 213.115.249.150

* 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