



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Origo

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brämaregården 61:8	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 113 bostadsrätter om totalt 7 632 kvm och 2 lokaler om 160 kvm. Byggnadernas totalyta är 9292 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Isabelle Moberg	Ordförande
Kenneth Smith	Ekonomi/suppleant
Golenaz Arjomand	Styrelseledamot
Onur Temiz	Styrelseledamot
Penpaka Kannikaporn	Styrelseledamot
Rahul Mahindrakar	Styrelseledamot
David Gaio Moreira	Suppleant
Lisa Siri Holmström	Suppleant
Leif Christoffer Schmid	Suppleant

### Valberedning

Puck Holmgren

### Firmateckning

Firman tecknas av 2 styrelseledamöter

### Revisorer

Erik Österlund    Revisorssuppleant  
Per Gillmert      Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Beskärning träd
- 2023 ● Gödning sedumtak
- 2022 ● Grind in till innergården  
OVK

### Planerade underhåll

- 2024 ● Installera brytskydd på alla förrådsdörrar (förråds, cykel och barnvagns-rum)
- 2024-2025 ● Stamspolning

### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	GUAB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Internet och tele	Bahnhof
Ventilation	Ventab

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvillebäcken Sopsug, med en andel på 5.4%.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 25% fr.o.m. 2024-01-01 pga. ökade räntekostnader på våra lån.

Samtliga lån i föreningen omförhandlades under året och flyttades i sin helhet över till Handelsbanken.

Föreningen har delat upp lånen i 4 lika delar, med 4 olika bindningstider. Styrelsen valde att binda lånen då räntorna är den största utgiften som föreningen har och vi vill kunna räkna på exakt vilka kostnader vi kommer ha kopplade till lånen för att skapa en så trygg och balanserad budget som möjligt.

Fördelningen av lånen är: 25% 1 år / 25% 2 år / 25% 3 år / 25% 4 år

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 25%.

### Övriga uppgifter

Föreningens f.d. hyresgäst i garaget, City Security, kom med ett kravbrev gentemot föreningen pga. felaktig uppsägning. En förlikning nåddes mellan parterna och föreningen fick betala 350 000 kr till City Security i skadestånd.

Båda våra hyreslokaler har nya hyresgäster och verksamheter som stärker föreningens ekonomi och bidrar till ett levande Kvillebäcken.

Pga en administrativ miss i faktureringen har hyresgästen DropIn Glasses erhållit en 50% hyresrabatt på en full årshyra istället för en full månadshyra. Detta kommer att korrigeras i kommande räkenskapsår 2024/2025. I bokslutet har föreningen därför en upplupen intäkt på mellanskillnaden. Intäkter redovisas korrekt i bokslutet.

Styrelsen bjöd in till en lyckad sommarfest i år igen, trots lite regn var det många som dök upp.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 167 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 164 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	7 562 400	6 646 857	6 506 233	6 462 579
Resultat efter fin. poster	-3 140 339	-1 770 634	-644 984	-400 557
Soliditet (%)	74	74	74	73
Yttre fond	1 210 760	932 000	653 240	501 464
Taxeringsvärde	274 162 000	274 162 000	274 162 000	222 040 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	827	725	714	714
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	82,9	83,8	84,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 866	14 882	14 898	15 700
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 211	12 224	12 237	12 895
Sparande per kvm totalyta, kr	21	168	299	317
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	38	33	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	48	42	42	41
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	29	28	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	109	109	102	89
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	1,95	-	-
Räntekänslighet (%)	17,97	40,47	-	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Under räkenskapsårets gång har vi haft en del oväntade kostnader som påverkat resultatet negativt, dessa är engångsföreteelser som vi inte räknar med i budgeten för kommande år:

- Intäktsförluster från en hyresgäst i lokalen som numera gått i konkurs och deras skulder till oss räknas nu som förlorade.
- En kostsam strid med City Security, f.d. hyresgäst av parkeringsgaraget, som slutade i en förlikning och kostsamma juridiska kostnader

Åtgärder framåt:

- Bägge hyreslokaler har nya hyresgäster och vi har i samband med det ökat hyresavgifterna för våra lokaler.
- Från jan-24 höjdes årsavgifter för bostäderna med 25% för att ta höjd för de ökade räntekostnader
- Samtliga lån omförhandlades och har bundits upp på 1, 2, 3 respektive 4 år - detta för att ge föreningen en trygghet i att kunna räkna på exakt räntekostnaderna framgent där vi tidigare legat med en del av lånen rörliga.
- Styrelsen har under årets gång sett över samtliga kostnader och avtal och försökt minimera kostnader så mycket som möjligt även där, något som syns i rörelsekostnaderna i en tid av hög inflation och generellt ökade omkostnader.

Trots ovan så är det fortsatt våra avskrivningar och planerade underhåll som överstiger det negativa resultatet och föreningen behåller fortsatt en stark likviditet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-06-30
Insatser	248 193 073	-	-	248 193 073
Upplåtelseavgifter	82 741 927	-	-	82 741 927
Fond, yttre underhåll	932 000	-	278 760	1 210 760
Balanserat resultat	-1 982 917	-1 770 634	-278 760	-4 032 312
Årets resultat	-1 770 634	1 770 634	-3 140 339	-3 140 339
<b>Eget kapital</b>	<b>328 113 448</b>	<b>0</b>	<b>-3 140 339</b>	<b>324 973 109</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 753 551
Årets resultat	-3 140 339
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-278 760
<b>Totalt</b>	<b>-7 172 651</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 172 651</b>

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

## Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 562 400	6 646 857
Övriga rörelseintäkter	3	72 510	21 501
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 634 910</b>	<b>6 668 358</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 490 939	-2 415 888
Övriga externa kostnader	8	-1 009 863	-353 610
Personalkostnader	9	-199 109	-137 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 333 900	-3 333 897
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 033 812</b>	<b>-6 241 380</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>601 098</b>	<b>426 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 393	21 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 783 830	-2 218 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 741 437</b>	<b>-2 197 612</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 140 339</b>	<b>-1 770 634</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 140 339</b>	<b>-1 770 634</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	435 113 258	438 447 158
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>435 113 258</b>	<b>438 447 158</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>435 113 258</b>	<b>438 447 158</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 141 659	271 475
Övriga fordringar	12	3 809 426	4 068 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	346 962	443 581
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 298 047</b>	<b>4 783 525</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		18 227	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 227</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 316 274</b>	<b>4 783 525</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>440 429 532</b>	<b>443 230 682</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		330 935 000	330 935 000
Fond för yttre underhåll		1 210 760	932 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>332 145 760</b>	<b>331 867 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 032 312	-1 982 917
Årets resultat		-3 140 339	-1 770 634
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 172 651</b>	<b>-3 753 552</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>324 973 109</b>	<b>328 113 448</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	84 244 734	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>84 244 734</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	29 216 186	113 581 736
Leverantörsskulder		195 607	207 919
Skatteskulder		135 240	135 240
Övriga kortfristiga skulder		310 372	115 052
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 354 283	1 077 287
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 211 688</b>	<b>115 117 234</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>440 429 532</b>	<b>443 230 682</b>

## Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>601 098</b>	<b>426 978</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 333 900	3 333 897
Erhållen ränta	36 531	6 852
Erlagd ränta	-3 713 770	-1 929 411
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>257 759</b>	<b>1 838 316</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-775 820	-560 338
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	236 345	388
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-281 716</b>	<b>1 278 366</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	39 665 920	0
Amortering av lån	-39 786 736	-120 816
Depositioner	153 600	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>32 784</b>	<b>-120 816</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-248 932</b>	<b>1 157 550</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 960 274</b>	<b>2 802 724</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 711 342</b>	<b>3 960 274</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1 - 10 %
---------	----------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	6 314 454	5 530 865
Hysesintäkter lokaler, moms	558 330	482 333
Hysesintäkter p-plats, moms	602 440	560 800
Deb. fastighetsskatt, moms	12 920	15 504
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-12 000	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 800	0
Dröjsmålsränta	203	0
Pantsättningsavgift	12 126	21 914
Överlåtelseavgift	17 669	6 565
Administrativ avgift	12 875	20 500
Andrahandsuthyrning	21 824	8 470
Vidarefakturerade kostnader	5 106	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	13 655	0
Öres- och kronutjämning	-2	-93
<b>Summa</b>	<b>7 562 400</b>	<b>6 646 857</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fakturerade kostnader	0	12 713
Elstöd	71 510	0
Övriga intäkter	1 000	8 788
<b>Summa</b>	<b>72 510</b>	<b>21 501</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	308 343	313 465
Fastighetsskötsel utöver avtal	48 993	15 782
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	29 820
Städning utöver avtal	1 040	0
Hissbesiktning	13 810	12 809
Brandskydd	0	3 355
Myndighetstillsyn	3 113	0
Gårdkostnader	0	7 349
Gemensamma utrymmen	20 505	50 139
Garage/parkering	1 245	0
Snöröjning/sandning	38 393	37 809
Serviceavtal	113 594	126 165
Förbrukningsmaterial	1 891	4 435
<b>Summa</b>	<b>550 927</b>	<b>601 128</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförbättringar	1 767	0
Hyseslokaler	26 618	0
Sophantering/återvinning	2 449	1 507
Dörrar och lås/porttele	81 242	61 505
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 110
Ventilation	10 820	7 869
Elinstallationer	3 797	13 858
Tele/TV/bredband/porttelefon	19 333	1 041
Hissar	0	4 675
Garage/parkering	51 588	21 347
<b>Summa</b>	<b>197 615</b>	<b>118 913</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	247 946	356 960
Uppvärmning	443 401	387 217
Vatten	318 326	271 078
Sophämtning/renhållning	280 254	245 070
<b>Summa</b>	<b>1 289 927</b>	<b>1 260 326</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	94 182	83 804
Bredband	290 669	284 097
Fastighetsskatt	67 620	67 620
<b>Summa</b>	<b>452 471</b>	<b>435 521</b>



## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	5 252	8 104
Tele- och datakommunikation	16 791	996
Juridiska åtgärder	15 948	73 228
Inkassokostnader	5 428	6 634
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	365 341	0
Befarade förluster	-94 336	94 336
Revisionsarvoden extern revisor	29 839	25 000
Styrelseomkostnader	0	-1 359
Fritids och trivselkostnader	2 324	2 689
Föreningskostnader	4 795	10 480
Förvaltningsarvode enl avtal	124 494	88 113
Överlåtelsekostnad	13 850	5 236
Pantsättningskostnad	15 524	3 148
Administration	12 482	27 267
Konsultkostnader	142 132	9 738
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	350 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 009 863</b>	<b>353 610</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	151 509	105 000
Arbetsgivaravgifter	47 600	32 985
<b>Summa</b>	<b>199 109</b>	<b>137 985</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	3 783 676	2 218 543
Kostnadsränta skatter och avgifter	154	35
Övriga räntekostnader	0	236
<b>Summa</b>	<b>3 783 830</b>	<b>2 218 814</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	451 768 950	451 768 950
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>451 768 950</b>	<b>451 768 950</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 321 792	-9 987 895
Årets avskrivning	-3 333 900	-3 333 897
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 655 692</b>	<b>-13 321 792</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>435 113 258</b>	<b>438 447 158</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>119 000 000</i>	<i>119 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	207 494 000	207 494 000
Taxeringsvärde mark	66 668 000	66 668 000
<b>Summa</b>	<b>274 162 000</b>	<b>274 162 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Skattekonto	112 523	104 406
Övriga kortfristiga fordringar	3 788	3 788
Transaktionskonto	1 643 115	1 910 274
Borgo räntekonto	2 050 000	2 050 000
<b>Summa</b>	<b>3 809 426</b>	<b>4 068 468</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Förutbetalda kostnader	62 693	70 877
Förutbet försäkr premier	79 137	78 354
Upplupna hyror, avgifter	132 000	0
Upplupna intäkter	52 920	280 000
Upplupna ränteintäkter	20 212	14 350
<b>Summa</b>	<b>346 962</b>	<b>443 581</b>

Pga en administrativ miss i faktureringen har hyresgästen Dropln Glasses erhållit en 50% hyresrabatt på en full årshyra istället för en full månadshyra. Detta kommer att korrigeras i kommande räkenskapsår 2024/2025. I bokslutet har föreningen därför en upplupen intäkt på mellanskillnaden. Intäkter redovisas korrekt i bokslutet.

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-06-30</b>	<b>Skuld 2024-06-30</b>	<b>Skuld 2023-06-30</b>
Nordea	2024-05-20	4,06 %		73 795 000
Handelsbanken	2024-04-30	0,90 %		39 786 736
Handelsbanken	2025-06-01	3,91 %	28 365 230	
Handelsbanken	2026-06-01	3,64 %	28 365 230	
Handelsbanken	2027-06-01	3,53 %	28 365 230	
Handelsbanken	2028-06-01	3,45 %	28 365 230	
<b>Summa</b>			<b>113 460 920</b>	<b>113 581 736</b>
Varav kortfristig del			29 216 186	113 581 736

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 107 787 880 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.

<b>NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Uppl kostn el	16 722	20 582
Uppl kostnad Värme	21 014	16 047
Uppl kostnad Extern revisor	27 452	23 755
Uppl kostn räntor	457 941	387 881
Uppl kostn vatten	41 999	23 725
Uppl kostnad arvoden	114 600	68 085
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 007	21 392
Förutbet hyror/avgifter	638 548	515 820
<b>Summa</b>	<b>1 354 283</b>	<b>1 077 287</b>

<b>NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckning	120 815 000	120 815 000

### **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Golenaz Arjomand  
Styrelseledamot

---

Isabelle Moberg  
Ordförande

---

Onur Temiz  
Styrelseledamot

---

Penpaka Kannikaporn  
Styrelseledamot

---

Rahul Mahindrakar  
Styrelseledamot

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

---

Per Gillmert  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.11.2024 11:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 15.11.2024 14:40

DOCUMENT ID:

rJX0PkREM1I

ENVELOPE ID:

ryRD1RNfyl-rJX0PkREM1I

DOCUMENT NAME:

Brf Origo, 769632-8157 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GOLENAZ ARJOMAND gigiarjomand@gmail.com	Signed Authenticated	17.11.2024 15:58 17.11.2024 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.60.69
2. Caroline Isabelle Moberg isabelle_moberg@hotmail.com	Signed Authenticated	18.11.2024 08:55 15.11.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.235.131
3. Penpaka Kannikaporn penpaka.kan@gmail.com	Signed Authenticated	18.11.2024 09:24 18.11.2024 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.10
4. Onur Bilal Temiz onur.temiz@hotmail.se	Signed Authenticated	18.11.2024 10:24 18.11.2024 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.173
5. RAHUL MAHINDRAKAR rahul.mahindrakar@gmail.com	Signed Authenticated	20.11.2024 11:19 18.11.2024 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.9.223
6. PER GILLMERT per@forrev.se	Signed Authenticated	20.11.2024 11:55 20.11.2024 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.197.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Origo  
Org.nr. 769632-8157

### Rapport om årsredovisningen *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Origo för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens 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 upphöra med verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Origo för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 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 revisionsssed 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 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 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.11.2024 11:56

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 15.11.2024 14:40

DOCUMENT ID:  
HkrAvk0EMkx

ENVELOPE ID:  
rJJLOPy0NzJl-HkrAvk0EMkx

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER GILLMERT	Signed	20.11.2024 11:56	eID	Swedish BankID
per@forrev.se	Authenticated	20.11.2024 11:56	Low	IP: 62.63.197.6

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