

# Årsredovisning

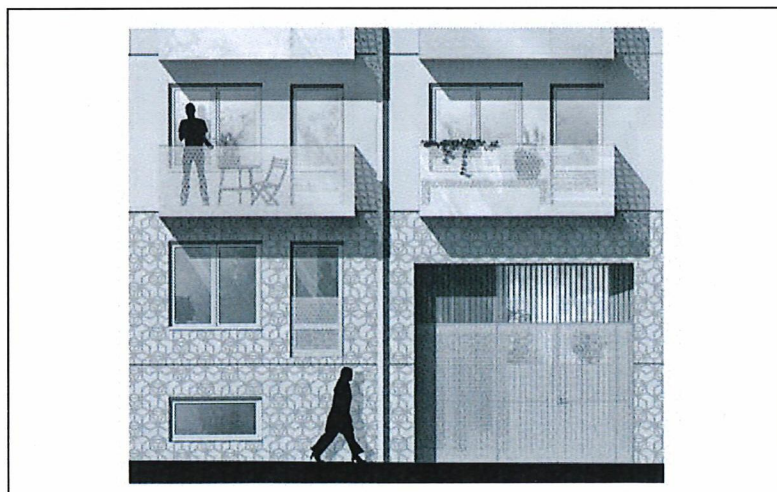
för

## Brf Origo

769629-0308

Räkenskapsåret

2019



## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Origo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.  
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### **Fakta om föreningen**

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

Styrelsens säte: Stockholms Län, Täby Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Kaninen 3, Täby Kommun. Föreningens gatuadresser är Häradsgränd 2-6, 183 39 Täby.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Moderna försäkringar. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är inte momsregistrerad.

##### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Marie Gauffin	Ordförande	2020
Magnus Kangas	Ledamot	2020
Keng Jy Feng	Ledamot	2020
Yad Javidi	Ledamot	2020
Agnes Ahrent	Suppleant	2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, med i snitt en (1) gång per månad. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

##### **Revisor**

Auktoriserad revisor, KPMG AB.

## **Valberedning**

Ann Lehmann

## **Förvaltning**

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Riksbyggen har stått för fastighetsförvaltningen.

## **Information om fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Kaninen 3 med en tomtareal om 1027 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2017. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad med totalt 68 lägenheter samt 36 garageplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 3 812 kvm.

## **Lägenhetsfördelning**

28 stycken 1 rum och kök

27 stycken 2 rum och kök

12 stycken 4 rum och kök

1 stycken 5 rum och kök

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-05. 9 röstberättigande medlemmar var närvarande och tillika 9 lägenheter var representerade.

### **Föreningsaktiviteter under året**

Under året har inga nämnvärda föreningsaktiviteter genomförts.

### **Underhåll och underhållsplan**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och som sträcker sig fram till 2046.

### **Utfört underhåll**

Inga väsentliga underhållsåtgärder har genomförts under 2019 vilket är enligt nuvarande UH-plan.

### **Framtida underhåll**

Liggande UH-plan kommer att ses över och vid behov revideras under 2020.

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 100 (104) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 9 (9) st. överlåtelse.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 500 kr (år 2019, 46 500 kr).

### Föreningens Ekonomi

Årets resultat blev efter avskrivningar och finansiella poster (räntekostnader) ett minus på 256 501 kr, motsvarande var minus 296 161 kr under 2018. Rörelseintäkter under 2019 var 3 361 175 kr och motsvarande rörelsekostnaderna 2 992 711 kr exklusive räntekostnader, dvs. årets resultat inklusive avskrivningar men exklusive finansiella poster var ett plus på 368 464 kr (rörelseresultatet). En större utgift föreningen hade under 2019 var slutavräkning till Skanska på 1,7 miljoner kronor. Föreningens kortfristiga omsättningstillgångar (pengar på banken) motsvarade vid utgången av 2019 ungefär ett års drifts- och fastighetskostnader. Likviditeten (förenings förmåga att betala kortfristiga skulder) ökade något samtidigt belåningsgraden sjönk. Ekonomin i föreningen är stabil men på grund av ökade kostnader under 2019 höjdes årsavgift med 2 procent från första januari 2020.

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla höja årsavgifterna för 2020. Direkt relaterat till de kostnadsökningar vi haft under 2019.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift, kr/kvm	639	639	639
Nettoomsättning	3 361	3 183	601
Resultat efter finansiella poster	-257	-296	6
Totalt eget kapital	181 839	182 096	182 405
Balansomslutning	230 405	233 182	234 538
Soliditet	78,9%	78,1%	77,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	228 423	229 807	231 190
Taxeringsvärde, byggnader och mark	113 897	85 802	85 802
Taxeringsvärde, byggnader	81 897	63 002	63 002
Låneskuld	47 650	48 450	49 250
Låneskuld, kr/kvm	12 500	12 710	12 920
Belåningsgrad	42%	56%	-
Amortering under året	800	800	0
Likvida medel	1 856	3 305	2 814
Likviditet	116%	98%	91%
Kassaflöde, kr/kvm	296	285	92
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	30	30	16

**Boyta: 3 812 kvm, varav 3 812 kvm bostadsrätt och 0 kvm hyresrätt**  
**Lokalyta: 0 kvm, varav 0 kvm bostadsrätt och 0 kvm hyresrätt**

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

*Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning*

*Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde*

*Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)*

*Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	180 560 000	1 826 255	175 260	-169 545	-296 161
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-296 161	296 161
Årets avsättning enl. stadgar			114 375	-114 375	
Årets resultat					-256 501
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>180 560 000</b>	<b>1 826 255</b>	<b>289 635</b>	<b>-580 081</b>	<b>-256 501</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-465 706
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-114 375
Årets resultat	-256 501
<b>Summa</b>	<b>-836 582</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-836 582
<b>Summa</b>	<b>-836 582</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 361 175	3 183 366
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 361 175</b>	<b>3 183 366</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 503 300	-1 372 317
Övriga externa kostnader	4	-15 501	-20 500
Personalkostnader och arvoden	5	-90 141	-70 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 383 769	-1 383 769
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 992 711</b>	<b>-2 846 852</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>368 464</b>	<b>336 514</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-624 965	-632 702
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-624 965</b>	<b>-632 675</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-256 501</b>	<b>-296 161</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-256 501</b>	<b>-296 161</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	228 422 775	229 806 544
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>228 422 775</b>	<b>229 806 544</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>228 422 775</b>	<b>229 806 544</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	975	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	125 560	70 300
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>126 535</b>	<b>70 300</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 855 553	3 305 249
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 855 553</b>	<b>3 305 249</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 982 088</b>	<b>3 375 549</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>230 404 863</b>	<b>233 182 093</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		182 386 255	182 386 255
Fond för yttre underhåll		289 635	175 260
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 675 890</b>	<b>182 561 515</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-580 081	-169 545
Årets resultat		-256 501	-296 161
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-836 582</b>	<b>-465 706</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>181 839 308</b>	<b>182 095 809</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	41 062 500	47 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 062 500</b>	<b>47 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	6 587 500	800 000
Leverantörsskulder		136 839	161 561
Skatteskulder		33 010	285 640
Övriga skulder		255 275	1 739 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	490 431	449 558
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 503 055</b>	<b>3 436 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>230 404 863</b>	<b>233 182 093</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.  
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:            %  
Ursprunglig byggnad                                       0,83 (120 år)

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.  
Avsättning skall ske med minst 30 kr per kvm. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	2 435 321	2 435 321
Hysesintäkter, garage	356 254	320 984
Avgift, vatten	143 283	78 443
Avgift, el	178 687	101 598
Avgift, TV/Bredband/Tele	212 160	212 160
Andrahand, överlåtelse och pantsättningsavgift	35 406	34 791
Övriga intäkter	64	69
<b>Summa</b>	<b>3 361 175</b>	<b>3 183 366</b>

### Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	96 041	70 867
El	349 424	350 251
Värme	157 876	188 585
Vatten & avlopp	121 258	132 930
Avfallshantering	121 509	116 396
Fastighetsförsäkring	43 429	39 453
TV/Bredband/Tele	163 320	163 320
Samfällighet Kaninen	105 900	35 300
Fastighetskötsel och städning	154 623	137 326
Snörenhållning	3 125	3 125
Fastighetsskatt	38 970	12 813
Förvaltningskostnader	79 689	73 974
Driftsuppföljning / Elavläsning	28 620	17 750
Övriga administrativa kostnader	8 266	5 215
Överlåtelse och pantsättningsavgift	21 152	16 152
Bostadsrätterna	6 290	0
Bevakningskostnader	0	1 105
Förbrukningsinventarier	0	4 826
Övriga kostnader	3 808	2 929
<b>Summa</b>	<b>1 503 300</b>	<b>1 372 317</b>

#### Specificering av löpande underhåll

Bostäder	2 818	2 176
Installationer ventilation	17 250	25 576
VA/Sanitet	4 900	0
Installationer el	0	5 805
Hissar	28 273	37 310
Lås och larm	39 033	0
Fastighet utvändigt	3 479	0
Övrigt	288	0
<b>Summa</b>	<b>96 041</b>	<b>70 867</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	15 000	13 725
Hemsidor och övrig datareklam	501	375
Konsultarvode (bygglov)	0	6 400
<b>Summa</b>	<b>15 501</b>	<b>20 500</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	70 000	53 056
Sociala avgifter	20 023	17 210
Övrigt	118	0
<b>Summa</b>	<b>90 141</b>	<b>70 266</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

#### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	0	27
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	624 965	631 845
Övriga räntekostnader	0	857
<b>Summa</b>	<b>624 965</b>	<b>632 702</b>

#### Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Kaninen 3 i Täby kommun.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	166 052 255	166 052 255
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>166 052 255</b>	<b>166 052 255</b>
Ingående avskrivningar	-1 729 711	-345 942
Årets avskrivningar	-1 383 769	-1 383 769
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 113 480</b>	<b>-1 729 711</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	65 484 000	65 484 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>65 484 000</b>	<b>65 484 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>228 422 775</b>	<b>229 806 544</b>
Taxeringsvärden byggnader	81 897 000	63 002 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	22 800 000
<b>Summa</b>	<b>113 897 000</b>	<b>85 802 000</b>
Bokfört värde byggnader	162 938 775	164 322 544
Bokfört värde mark	65 484 000	65 484 000
<b>Summa</b>	<b>228 422 775</b>	<b>229 806 544</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Övriga fordringar	975	0
<b>Summa</b>	<b>975</b>	<b>0</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
TV/Bredband/Tele	13 610	13 610
Försäkring	18 390	17 683
Fastighetsförvaltning	14 328	27 083
Bostadsrätterna	0	6 290
Hiss	5 440	5 400
El och vattenintäkter	73 570	0
Övrigt	222	234
<b>Summa</b>	<b>125 560</b>	<b>70 300</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Handelsbanken, transaktionskonto	1 855 553	3 305 249
<b>Summa</b>	<b>1 855 553</b>	<b>3 305 249</b>

### Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek AB (50783)	1,83	2025-09-30	17 237 500	0
Stadshypotek AB (50784)	1,12	2022-09-30	17 237 500	0
Stadshypotek AB (50785)	0,95	2021-09-30	6 587 500	400 000
Stadshypotek AB (50786)	0,77	2020-09-30	6 587 500	400 000
<b>Summa</b>			<b>47 650 000</b>	<b>800 000</b>

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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 41 062 500 (47 650 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 6 587 500 (800 000) kronor. På balansdagen utgör 800 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 800 000 kronor amorterats.

Lånet med slutbetalningsdag 2020-09-30 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 43 650 000 (44 450 000) kronor.

### Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	49 250 000	49 250 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa</b>	<b>49 250 000</b>	<b>49 250 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalade avgifter och hyror	277 802	256 955
Revisionskostnad	17 000	15 000
Styrelsearvode	70 000	55 000
Sociala avgifter	21 994	17 821
Räntekostnad	103 635	104 782
<b>Summa</b>	<b>490 431</b>	<b>449 558</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**  
Inga väsentliga händelser.

Brf Origo

Täby 2020 - 05-13



Marie Gauffin  
Ordförande



Magnus Kangas  
Ledamot



Yad Javidi  
Ledamot



~~Ken Feng~~ KENG JY FENG  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/5 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Origio, org. nr 769629-0308

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Origio för år 2019.

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 2019 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Origio för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 18 maj 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor