

Årsredovisning 2022

BRF ORIGO

769629-0308



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ORIGO

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

| INNEHÅLL: | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Noter | 11 |

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



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2014-11-05.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Täby kommun, Stockholms län.

ÄKTA FÖRENING

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

FÖRSÄKRING

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Protector försäkring. Bostadsrättstillägg finns.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| Namn | Funktion |
|-------------------|------------|
| Magnus Kangas | Ordförande |
| Alice Ledin | Ledamot |
| Sofia Stark | Ledamot |
| Yad Javidi | Ledamot |
| Ann Lehmann | Ledamot |
| Yuusuf Dahlstrand | Suppleant |
| Mikael Soltaniha | Suppleant |
| Annika Östman | Suppleant |

FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, två ledamöter i förening.

REVISORER

Frida Lundgren Auktoriserad revisor KPMG AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Nabo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen och även fastighetsförvaltningen.

INFORMATION OM FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar Kaninen 3 med en tomtareal om 1 027 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2017.

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 HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 348 208 | 3 393 497 | 3 399 428 | 3 361 175 |
| Resultat efter fin. poster | -792 211 | -362 013 | 20 449 | -256 501 |
| Soliditet, % | 80 | 80 | 79 | 79 |
| Yttre fond | 518 385 | 404 010 | 404 010 | 289 635 |
| Taxeringsvärde | 146 867 000 | 113 897 000 | 113 897 000 | 113 897 000 |
| Bostadsyta, kvm | 3 812 | 3 812 | 3 812 | 3 812 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 669 | 658 | 651 | 639 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 11 870 | 12 077 | 12 287 | 12 497 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,49 | 1,31 | 1,31 | - |
| Belåningsgrad, % | 20,18 | 20,41 | 20,64 | 21,00 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2021-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser | 180 560 000 | - | - | 180 560 000 |
| Upplåtelseavgifter | 1 826 255 | - | - | 1 826 255 |
| Fond, yttre underhåll | 404 010 | - | 114 375 | 518 385 |
| Balanserat resultat | -930 508 | -362 013 | -114 375 | -1 406 896 |
| Årets resultat | -362 013 | 362 013 | -792 211 | -792 211 |
| Eget kapital | 181 497 744 | 0 | -792 211 | 180 705 533 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -1 406 896 |
| Årets resultat | -792 211 |
| Totalt | <u>-2 199 107</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 865 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -42 952 |
| Balanseras i ny räkning | -3 021 155 |
| | <u><u>-2 199 107</u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 3 348 208 | 3 413 167 |
| Rörelseintäkter | | 101 | 8 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 348 309 | 3 413 174 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -1 742 853 | -1 427 743 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -189 080 | -197 153 |
| Personalkostnader | 8 | -152 260 | -156 290 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 378 236 | -1 383 769 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 462 429 | -3 164 955 |
| RÖRELSERESULTAT | | -114 119 | 248 220 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 139 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -680 230 | -610 233 |
| Summa finansiella poster | | -678 091 | -610 233 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -792 211 | -362 013 |
| ÅRETS RESULTAT | | -792 211 | -362 013 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 224 277 001 | 225 655 237 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 224 277 001 | 225 655 237 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 224 277 001 | 225 655 237 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 38 111 | 39 395 |
| Övriga fordringar | 11 | 2 714 563 | 609 902 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 112 637 | 123 137 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 865 311 | 772 433 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 2 200 987 |
| Summa kassa och bank | | 0 | 2 200 987 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 865 311 | 2 973 421 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 227 142 312 | 228 628 658 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 182 386 255 | 182 386 255 |
| Fond för yttre underhåll | | 518 385 | 404 010 |
| Summa bundet eget kapital | | 182 904 640 | 182 790 265 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 406 896 | -930 508 |
| Årets resultat | | -792 211 | -362 013 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 199 107 | -1 292 521 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 180 705 533 | 181 497 744 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 27 225 000 | 28 012 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 27 225 000 | 28 012 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 18 025 000 | 18 037 500 |
| Leverantörsskulder | | 93 386 | 101 848 |
| Skatteskulder | | 1 208 | 3 259 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 317 522 | 317 502 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 774 663 | 658 305 |
| Summa kortfristiga skulder | | 19 211 779 | 19 118 414 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 227 142 312 | 228 628 658 |

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.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman 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.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Bredband och kabel-TV | 163 200 | 208 080 |
| El | 176 471 | 140 869 |
| Hysesintäkter, p-platser | 357 400 | 404 003 |
| Vatten | 88 436 | 106 593 |
| Årsavgifter, bostäder | 2 550 738 | 2 508 873 |
| Övriga intäkter | 12 064 | 44 757 |
| Summa | 3 348 309 | 3 413 174 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2022 | 2021 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 63 559 | 12 410 |
| Fastighetsskötsel | 127 947 | 119 119 |
| Summa | 191 506 | 131 529 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2022 | 2021 |
|---------------------|----------------|---------------|
| Löpande underhåll | 110 445 | 33 237 |
| Planerat underhåll | 42 952 | 0 |
| Summa | 153 397 | 33 237 |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 555 733 | 432 500 |
| Sophämtning | 118 462 | 100 054 |
| Uppvärmning | 209 054 | 199 762 |
| Vatten | 97 332 | 113 862 |
| Summa | 980 581 | 846 178 |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband och kabel-TV | 147 901 | 158 010 |
| Del i samfällighetsförening | 0 | 51 644 |
| Fastighetsförsäkringar | 48 507 | 44 626 |
| Fastighetsskatt | 28 670 | 38 970 |
| Samfällighet | 192 291 | 123 550 |
| Summa | 417 369 | 416 799 |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning | 81 036 | 75 389 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 340 |
| Hemsida | 25 581 | 0 |
| Juridiska kostnader | 2 391 | 0 |
| Konsultkostnader | 0 | 44 000 |
| Revisionsarvoden | 18 625 | 2 875 |
| Övriga förvaltningskostnader | 61 447 | 74 549 |
| Summa | 189 080 | 197 153 |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter | 31 510 | 37 390 |
| Styrelsearvoden | 120 750 | 118 900 |
| Summa | 152 260 | 156 290 |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 680 230 | 610 042 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 191 |
| Summa | 680 230 | 610 233 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 231 536 255 | 231 536 255 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 231 536 255 | 231 536 255 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -5 881 018 | -4 497 249 |
| Årets avskrivning | -1 378 236 | -1 383 769 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -7 259 254 | -5 881 018 |
| Utgående restvärde enligt plan | 224 277 001 | 225 655 237 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>65 484 000</i> | <i>65 484 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 108 867 000 | 81 897 000 |
| Taxeringsvärde mark | 38 000 000 | 32 000 000 |
| Summa | 146 867 000 | 113 897 000 |
| NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Klientmedelskonto | 2 714 460 | 609 799 |
| Skattekonto | 103 | 103 |
| Summa | 2 714 563 | 609 902 |
| NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Bredband och kabel-TV | 40 008 | 36 973 |
| Fastighetsskötsel | 19 588 | 19 156 |
| Försäkringspremier | 22 674 | 16 769 |
| Förvaltning | 21 004 | 20 259 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 363 | 29 980 |
| Summa | 112 637 | 123 137 |

| NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats 2022-12-31 | Skuld 2022-12-31 | Skuld 2021-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2024-09-30 | 0,71 % | 5 387 500 | 5 787 500 |
| Handelsbanken | 2022-09-30 | 1,12 % | | 17 237 500 |
| Handelsbanken | 2023-09-30 | 0,81 % | 5 387 500 | 5 787 500 |
| Handelsbanken | 2025-09-30 | 1,83 % | 17 237 500 | 17 237 500 |
| Handelsbanken | 2023-03-30 | 3,14 % | 7 237 500 | |
| Handelsbanken | 2023-09-30 | 3,44 % | 5 000 000 | |
| Handelsbanken | 2024-09-30 | 3,78 % | 5 000 000 | |
| Summa | | | 45 250 000 | 46 050 000 |
| Varav kortfristig del | | | 18 025 000 | 18 037 500 |

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| El | 111 941 | 99 470 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 299 204 | 255 768 |
| Sociala avgifter | 37 940 | 40 762 |
| Styrelsearvoden | 120 750 | 119 000 |
| Uppvärmning | 45 908 | 36 002 |
| Utgiftsräntor | 153 765 | 102 837 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 155 | 4 466 |
| Summa | 774 663 | 658 305 |

| NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 49 250 000 | 49 250 000 |
| Summa | 49 250 000 | 49 250 000 |

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har fortsatt att installera billaddare i garaget för att möta framtida behov. Vi har även lagt om ett av våra större lån och valde att dela upp detta i mindre delar med olika bindningstider för att minimera risker och hålla nere ökningen i räntekostnaderna. Samfälligheten Kaninen (som vi är del av) har bytt ut belysningen i garaget

till LED. Vi har upprättat ett produktionsavtal för vår solcellsanläggning. Vi har även upprättat ett nytt serviceavtal gällande hissarna. 5-års besiktningen genomfördes under 2022.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Magnus Kangas
Ordförande

Ann Lehmann
Styrelseledamot

Sofia Stark
Styrelseledamot

Yad Javidi
Styrelseledamot

Alica Ledin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Frida Lundgren
Auktoriserad revisor