

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Origo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

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

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvillebäckens sopsug. Föreningens andel är 5.4 procent.

#### Styrelsen

Per Bentley	Ledamot
Jan Larsson	Ledamot
Christer Lenoir	Ledamot
Kamran Paiamani	Ledamot
Peter Thureson	Ledamot

Henrik Lindström	Suppleant
Isaak Martinez	Suppleant
Semekam Musse	Suppleant
Stefan Väre	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Per Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade revisorer
Erik Modin	Suppleant Extern	Förenade revisorer

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Brämaregården 61:8	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring för fastigheten är tecknad av entreprenören, Bonava Sverige AB, via Moderna försäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

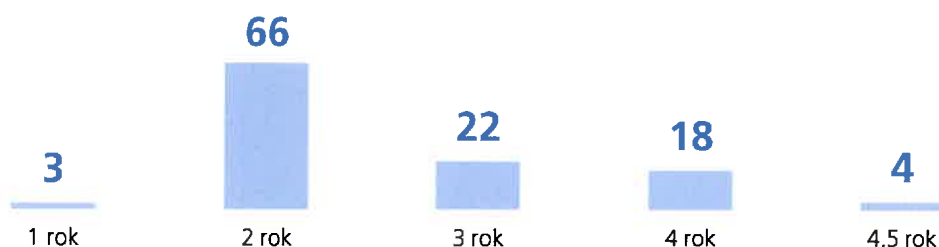
Fastigheten bebyggdes 2016–2019 och består av 3 flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 7 792 m<sup>2</sup>, varav 7 632 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 160 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
MOHV	80 m <sup>2</sup>	2022-02-28
Yogastudion	80 m <sup>2</sup>	2022-03-31

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Finansiär	Handelsbanken
Teknisk förvaltning	GUAB
Hissar	KONE AB
Service av garageport	ASSA ABLOY
Porttelefoner	Aptus Elektronik AB
Garage	City Security Sweden AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 766 625</b>	<b>970 443</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Medlemsinsatser	319 099 500	6 835 500
Ökning av långfristiga skulder	0	85 324 204
Ersättning till fond för yttre underhåll	48 082	0
Ökning av kortfristiga skulder	11 724 405	2 487 456
	<b>330 871 987</b>	<b>94 647 160</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Ökning av materiella anläggningstillgångar	124 700 000	90 000 000
Ökning av kortfristiga fordringar	2 469 752	2 850 978
Minskning av långfristiga skulder	201 197 404	0
	<b>328 367 156</b>	<b>92 850 978</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 271 456</b>	<b>2 766 625</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 504 831</b>	<b>1 796 182</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st  
Nyupplåtelser: 72 st  
Överlåtelser: 22 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60  
Tillkommande medlemmar: 229  
Avgående medlemmar: 120  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 169

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 830	--	--
Soliditet (%)	71	4	2

Ytuppgifter, 7 632 m<sup>2</sup> bostäder och 160 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	330 935 000	319 099 500	0	11 835 500
Fond för yttre underhåll	48 082	48 082	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>330 983 082</b>	<b>319 147 582</b>	<b>0</b>	<b>11 835 500</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>330 983 082</b>	<b>319 147 582</b>	<b>0</b>	<b>11 835 500</b>

## Resultatdisposition

Enligt kontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Avräkningstidpunkten mellan Brf Origo och Bonava Sverige AB har fastställts till den 30 juni 2019.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-06-30	2018-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 3	451 700 000	330 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>451 700 000</b>	<b>330 000 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>451 700 000</b>	<b>330 000 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		31 047	2 430 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 4	11 086 645	3 905 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	192 251	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 309 943</b>	<b>6 335 360</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 309 943</b>	<b>6 335 360</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>463 009 943</b>	<b>336 335 360</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		330 935 000	11 835 500
Fond för yttre underhåll	Not 6	48 082	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>330 983 082</b>	<b>11 835 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>330 983 082</b>	<b>11 835 500</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Byggnadskreditiv	Not 7	0	322 012 404
Skulder till kreditinstitut	Not 8,9	120 694 184	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>120 694 184</b>	<b>322 012 404</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8,9	120 816	0
Leverantörsskulder		137 966	55 374
Skatteskulder		605 800	0
Övriga skulder		9 771 784	2 430 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	696 311	2 082
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 332 677</b>	<b>2 487 456</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>463 009 943</b>	<b>336 335 360</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Not 2 PERSONALKOSTNADER

	2018-2019	2017-2018
--	-----------	-----------

Föreningen har inte haft någon anställd.

### Not 3 BYGGNADER OCH MARK

	2019-06-30	2018-06-30
--	------------	------------

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	330 000 000	240 000 000
Nyanskaffningar	124 700 000	90 000 000
Investeringsmoms	-3 000 000	0

<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>451 700 000</b>	<b>330 000 000</b>
-----------------------------------	--------------------	--------------------

#### Planenligt restvärde vid årets slut

I restvärdet vid årets slut ingår mark med	119 000 000	0
--	-------------	---

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark	68 640 000	20 885 000
Taxeringsvärde byggnad	92 472 000	0

<b>161 112 000</b>	<b>20 885 000</b>
--------------------	-------------------

#### Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	159 000 000	20 600 000
Lokaler	2 112 000	285 000

<b>161 112 000</b>	<b>20 885 000</b>
--------------------	-------------------

### Not 4 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-06-30	2018-06-30
--	------------	------------

Momsavräkning	4 871 214	0
Klientmedel hos SBC	5 271 456	2 766 625
Fordringar	111 509	0
Avräkning byggare	832 466	1 138 735
<b>11 086 645</b>	<b>3 905 360</b>	

<b>Not 5</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
	Försäkring	12 830	0
	Kvillebäckens sopsug samf	53 130	0
	Filter	45 361	0
	Övriga förutbetalda kostnader	80 930	0
		<b>192 251</b>	<b>0</b>

<b>Not 6</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Ersättning från Bonava Sverige AB	48 082	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>48 082</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADSKREDITIV</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
	Beviljad kredit	0,000 %	0	330 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	322 012 404

<b>Not 8</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2019-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>	
	Handelsbanken	0,870 %	40 270 000	0	2022-04-30
	Handelsbanken	0,900 %	40 270 000	0	2024-04-30
	Handelsbanken	0,830 %	40 275 000	0	rörlig ränta
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>120 815 000</b>	<b>0</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 816	0	
			<b>120 694 184</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 120 210 920 kr.



<b>Not 9</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
	Fastighetsinteckningar	120 815 000	0

<b>Not 10</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
	El	33 003	0
	Arvoden	26 542	0
	Sociala avgifter	8 339	0
	Ränta	134 827	0
	Avgifter och hyror	491 423	2 082
	Övriga upplupna kostnader	2 177	0
		<b>696 311</b>	<b>2 082</b>

---


## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 17 / 11 2019



Per Bentley  
Ledamot




Jan Larsson  
Ledamot



Christer Lenoir  
Ledamot



Kamran  
Kamran Paiamani  
Ledamot



Peter Thureson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/11 - 2019



Per Gillmert  
Auktoriserad revisor

## **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 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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. 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### ***Revisorns ansvar***

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 20 november 2019

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor