

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Brf Disponentparken 3  
Org nr: 769629-6719



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Disponentparken 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Disponentparken 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015. Föreningens nuvarande och gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-04-07.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pappers bruket 58 i Örebro Kommun.

På fastigheten finns 3 st flerfamiljshus i 5 våningar med 72 lägenheter som har adresserna Björkmansgatan 6,8 och 10. Byggnaderna är uppförda 2016

På föreningens mark finns också tillhörande parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	42 st
3 rum och kök	30 st

Total boarea	4 128 m <sup>2</sup>
Total tomtarea	3 223 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	113 366 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	93 796 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring. Även en extraförsäkring för skadedjur ingår i försäkringen.

*Handwritten signature*

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Egeryds Fastighetsförvaltning	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel
E.ON	El och fjärrvärme
Bixia	Elhandel vindkraft
Telia	Bredband, kollektiv 3play
Kone	Hisservice och reparationer
Dekra	Hissbesiktning
Örebro Kommun	Vatten och avfallshantering
Infometric	Avläsning el Individuell mätning
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring samt ansvars- och skadedjursförsäkring

Föreningen är delaktig i Pappersbrukets Samfällighetsförening som förvaltar fastigheten Pappersbruket 59, som är det gamla pappersbrukets Disponentvilla med tillhörande grönytor, gator och p-platser i hela området. Samfälligheten finansieras av intäkter från uthyrning av parkeringsplatser till både Brf Disponentparken 1,2 och 3. Enligt lagen (1972:1150) om förvaltning av samfälligheter, får inte en samfällighetsförening gå med underskott. Räcker ej tillgängliga medel till, skall en debiteringslängd upprättas och medlemmarna skall uttaxeras efter ägarandel, så att underskott täcks.

Föreningens ägarandel i samfällighetens fastighet var 1/3 fram till försäljningen.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 111 tkr men har inte utfört något större planerat underhåll.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan har färdigställts efter räkenskapsårets slut och kommer att användas från och med nästa räkenskapsår för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen kommer då att ligga till grund för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Den nyupprättade underhållsplanen visar en beräknad kostnad på 8 276 tkr för de närmsta 30 åren. Det motsvarar en årlig avsättning på 276 tkr per år (67 kr/m<sup>2</sup>).

Eftersom underhållsplanen inte var helt färdigställd innan räkenskapsårets slut har samma princip för avsättning gjorts som föregående år, dvs 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har under verksamhetsåret gjorts med 340 tkr (82 kr/m<sup>2</sup>) *Max*

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Torgny Larsson	Ordförande	2022
Catharina Centerfjäll	Sekreterare 1	2022
Annacarin Krum-Hansen	Vice ordförande	2022
Eva Andåker	Ledamot	2022
Håkan Andershed	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Erik Sundin	Suppleant	2022
Sara Öhlund	Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Åsa Axell, BoRevision	Revisor	2022
Christina Cederlöf, BoRevision	Revisorssuppleant	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsens ordinarie ledamöter i sin helhet, även av ordinarie ledamöter Torgny Larsson och Catharina Centerfjäll, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret är försäljningen av Disponentvillan, som föreningen ägde en 1/3 av, den händelse som haft störst påverkan på föreningens ekonomi. Ny ägare till villan har tillträtt och föreningen har fått sin del av intäkten från försäljningen och som en konsekvens av detta kommer samfälligheten att ombildas. Försäljningen av Disponentvillan har påverkat resultatet positivt med ca 222 tkr efter avdrag för kostnader och beräknad skattekostnad.

I övrigt har vissa förbättringsåtgärder vidtagits i fastigheterna. Ljudisolering har skett i vissa lägenheter och i andra lägenheter har balkongdörrarna justerats. Farthinder i form av en kanin har inhandlats och ställts upp på vägen mot Disponentvillan utanför hus 8. Utanför varje port finns nu också blomsterurnor som via Egeryds får planteringar efter säsong.

Årets resultat är -165 tkr och det är 308 tkr bättre än ifjol.

I resultatet ingår avskrivningar med 802 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 637 tkr. *doc*  
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för räkenskapsåret uppgick i genomsnitt till 631 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid lägenhetsupplåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Under året har styrelsen hållit 13 st protokollförda möten. Arvoden till styrelsen utbetalas efter stämmobeslut. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos föreningens försäkringsbolag, Trygg Hansa.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	2 978	2 887	2 900	2 726	2 597
Resultat efter finansiella poster	-165	-473	-493	-304	-41
Resultat exklusive avskrivningar	636	321	302	491	754
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	296	37	18	396	684
Balansomslutning	151 510	152 194	153 011	154 008	154 737
Soliditet %	68	68	68	68	68
Likviditet %	393	103	114	138	142
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	631	622	603	581	574
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	132	166	194	170	130
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 476	11 596	11 718	11 839	11 960

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *How*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	104 910 000	731 923	-1 590 996	-473 492
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-473 492	473 492
Reservering underhållsfond		340 098	-340 098	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-164 960
<b>Vid årets slut</b>	<b>104 910 000</b>	<b>1 072 021</b>	<b>-2 404 586</b>	<b>-164 960</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 064 488
Årets resultat	-164 960
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-340 098
<b>Summa</b>	<b>-2 569 546</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 569 546**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 977 993	2 887 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	388 665	12 557
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 366 658</b>	<b>2 899 773</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 443 477	-1 239 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-652 048	-622 205
Personalkostnader	Not 6	-58 599	-29 412
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-801 755	-794 668
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 955 879</b>	<b>-2 685 533</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>410 779</b>	<b>214 241</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	38
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-544 414	-687 771
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-544 399</b>	<b>-687 733</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-133 620</b>	<b>-473 492</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter	Not 9	-31 340	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-164 960</b>	<b>-473 492</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	147 646 381	150 910 515
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	28 350	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>147 674 731</b>	<b>150 910 515</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>147 674 731</b>	<b>150 910 515</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		28	1 190
Övriga fordringar	Not 12	2 567 693	23 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	218 169	184 177
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 785 890</b>	<b>208 404</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 049 125	1 075 011
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 049 125</b>	<b>1 075 011</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 835 015</b>	<b>1 283 415</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>151 509 746</b>	<b>152 193 930</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	104 910 000	104 910 000	
Fond för yttre underhåll	1 072 021	731 923	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>105 982 021</b>	<b>105 641 923</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 404 586	-1 590 996	
Årets resultat	-164 960	-473 492	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 569 546</b>	<b>-2 064 488</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>103 412 475</b>	<b>103 577 435</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	18 647 107
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>18 647 107</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	47 372 107	29 225 000
Leverantörsskulder		137 111	177 652
Skatteskulder		38 963	7 926
Övriga skulder		0	19 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	549 090	539 218
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>48 097 271</b>	<b>29 969 388</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>151 509 746</b>	<b>152 193 930</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Fond för yttre underhåll

Föreningen har upprättat en underhållsplan men den är inte klar ännu. Avsättning till underhållsfonden sker därför enligt stadgarna dvs med 0,3% av taxeringsvärdet, till dess att underhållsplanen är helt klar.

### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. ”paketering” via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutande skatteskulden till 0.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Djurskulptur farthinder	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 604 762	2 529 054
Hyror, p-platser	248 511	239 332
Elavgifter individuell mätning	124 720	118 830
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 977 993</b>	<b>2 887 216</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	24 141	7 832
Intäkter avyttring av fastigheten Disponentvillan (föreningens andel)	363 866	0
Övriga rörelseintäkter	657	4 725
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>388 665</b>	<b>12 557</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Reparationer	-110 564	-188 094
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-3 660	-3 963
Parkering	-245 150	-243 850
Försäkringspremier	-54 903	-54 222
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 733	0
Serviceavtal entrémattor	-10 410	-24 944
Serviceavtal hissar, hissbesiktning	-42 982	-3 596
Bevakningskostnader	-3 832	0
Hyllor i gemensamt utrymme	0	-16 312
Snö- och halkbekämpning	-51 814	-19 605
Energideklaration, energiutredning	-19 125	0
Förbrukningsinventarier	-10 927	-2 429
Vatten	-126 840	-105 799
Fastighetsel	-409 917	-310 739
Uppvärmning	-166 976	-151 552
Sophantering och återvinning	-91 343	-72 171
Städ och fastighetsskötsel utöver avtal	-83 302	-41 973
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 443 477</b>	<b>-1 239 248</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Förvaltningsarvode Egeryds	-109 542	-234 182
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-97 586	-31 808
IT-tjänster	-265 265	-264 561
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-27 250
Övriga förvaltningskostnader	-14 976	-35 650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 330	-7 141
Medlems- och föreningsavgifter	-6 760	-6 690
Bankkostnader	-4 249	-8 673
Kostnader för försäljningen av Disponentvillan	-110 333	0
Övriga externa kostnader	0	-6 250
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-652 048</b>	<b>-622 205</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-47 600	-23 652
Sociala kostnader	-10 999	-5 760
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-58 599</b>	<b>-29 412</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning byggnader	-794 668	-794 668
Avskrivning inventarier	-7 088	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-801 755</b>	<b>-794 668</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-418 450	-511 399
Kostnad för räntetak, Nordea	-125 471	-175 387
Övriga räntekostnader	-493	-985
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-544 414</b>	<b>-687 771</b>

**Not 9 Övriga skatter**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Beräknad inkomstskatt på reavinst	-31 340	0
<b>Summa övriga skatter</b>	<b>-31 340</b>	<b>0</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	92 843 500	92 843 500
Mark	61 523 000	61 523 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>154 366 500</b>	<b>154 366 500</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Avyttring och utrangeringar andel byggnad Disponentvillan	-2 221 000	0
Avyttringar och utrangeringar andel mark Disponentvillan	-350 154	0
	<b>-2 571 154</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>151 795 346</b>	<b>154 366 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 455 985	-2 661 317
	<b>-3 455 985</b>	<b>-2 661 317</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-794 668	-794 668
Återföring avskrivningar avseende avyttring fastighet	101 688	0
	<b>-692 980</b>	<b>-794 668</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 148 965</b>	<b>-3 455 985</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>147 646 381</b>	<b>150 910 515</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	86 473 535	89 387 515
Mark	61 172 846	61 523 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	88 173 666	69 151 000
Mark	25 192 334	24 645 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier djurskulptur	35 438	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>35 438</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier djurskulptur	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier djurskulptur	7 088	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>7 088</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>28 350</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Djurskulptur	28 350	0

**Not 12 Övriga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Tillgodo skattekonto	17 693	19 100
Fordran slutlikvid köp av Disponentvillan	2 550 000	0
Övriga fordringar	0	3 938
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 567 693</b>	<b>23 038</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna p-plats intäkter	14 700	0
Förutbetalda försäkringspremier	27 989	26 914
Förutbetalda driftkostnader	38 265	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 606	49 234
Förutbetalda bredbandsavgifter	22 107	22 091
Upplupna intäkter elavgift	36 424	16 968
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 779	7 020
Förutbetald parkering samfälligheten	50 300	61 950
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>218 169</b>	<b>184 177</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2022-06-30	2021-06-30
Bankkonto Nordea	42 413	342 028
Transaktionskonto Swedbank	1 006 712	732 983
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 049 125</b>	<b>1 075 011</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	47 372 107	47 872 107
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Lån med villkorsändring inom 1 år	-46 872 107	-28 725 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>18 647 107</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,47%	2022-07-05	14 512 500	0	150 000	14 362 500
NORDEA	0,46%	2022-07-10	14 512 500	0	150 000	14 362 500
NORDEA	1,413%	2023-01-05	18 847 107	0	200 000	18 647 107
<b>Summa</b>			<b>47 872 107</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>	<b>47 372 107</b>

\*Senast kända räntesatser

Som kortfristig del av lån räknas amortering enligt plan samt lån med villkorsändring inom ett år.

Förutsatt att lånen förnyas på villkorsändringsdagen beräknas skulden om fem år uppgå till 45 122 107 kr.

<b>Ställda säkerheter</b>	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	95 037	109 317
Upplupna räntekostnader för räntetak, Nordea	24 310	34 425
Upplupna elkostnader	29 046	22 028
Upplupna vattenavgifter	0	19 502
Upplupna värmekostnader	9 496	6 197
Upplupna kostnader för renhållning	0	12 036
Upplupna styrelsearvoden	58 600	29 412
Beräknade upplupna kostnader försäljning Disponentvillan	82 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 867	52 942
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	239 734	253 359
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>549 090</b>	<b>539 218</b>

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen erhållit slutlikviden på 2 550 tkr för försäljningen av Disponentvillan, vilket påverkat föreningens likvida medel positivt. *na*

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO 220911

Ort och datum

Torgny Larsson

Torgny Larsson



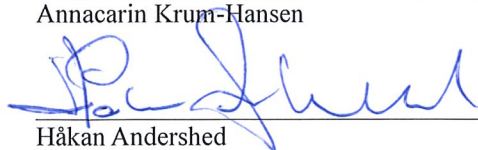
Annacarin Krum-Hansen

Catharina Centerfjäll

Catharina Centerfjäll

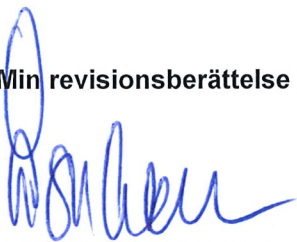


Eva Andåker



Håkan Andershed

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-09-14



Åsa Axell

Revisor BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Disponentparken 3, org.nr. 769629-6719

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Disponentparken 3 för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

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 2022 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 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. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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. *lav*

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Disponentparken 3 för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

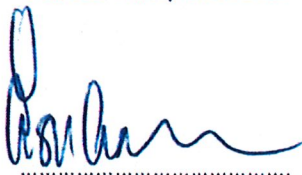
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 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.

Örebro den 14 september 2022



Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

# Brf Disponentparken 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Disponentparken 3 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

