

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

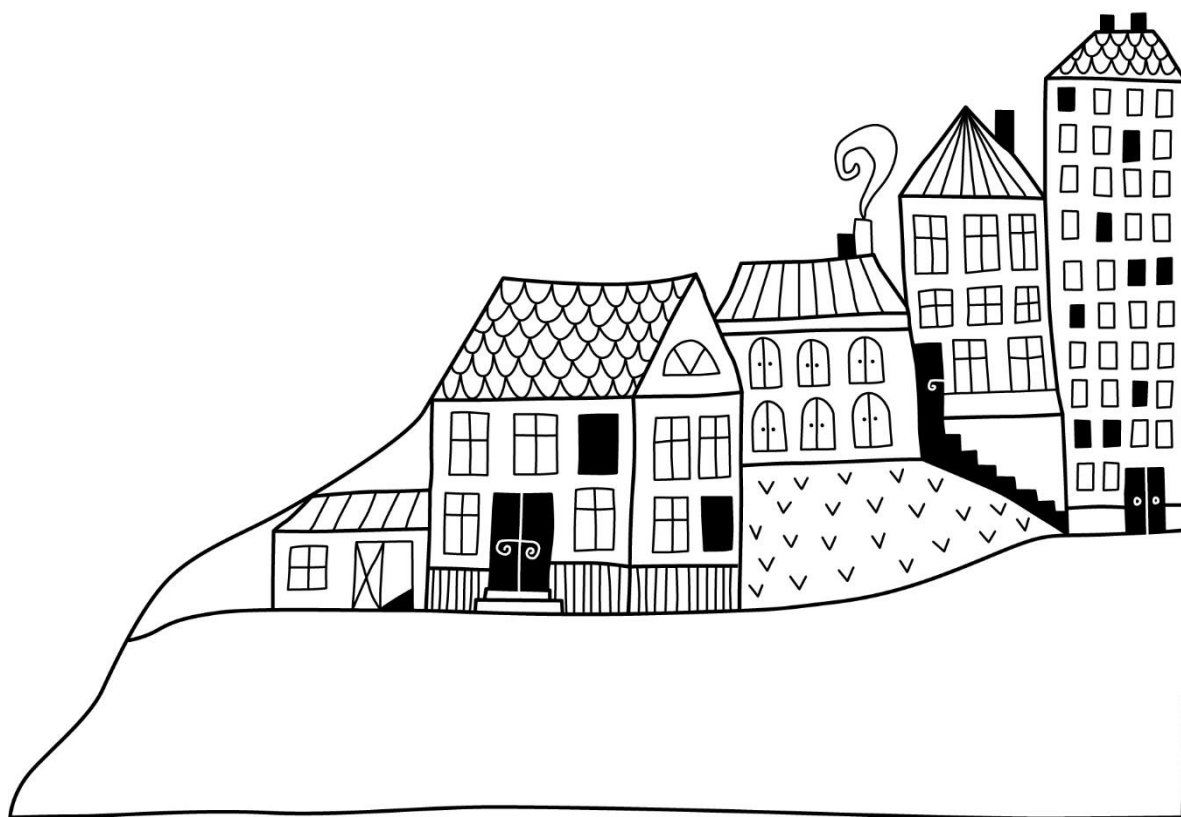
BRF Disponenten i Knivsta
Org nr: 769626-0061





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Disponenten i
Knivsta får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-31.

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gredelby 7:81 i Knivsta kommun. På fastigheten finns två byggnader uppförda med totalt 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Disponentgatan 7 A-B samt Tegelmästargatan 22 A-B i Knivsta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	13
4 rum och kök	11
6 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	40
Förråd (samma länga som parkeringen)	40

Total tomtarea	3 882 m ²
Total bostadsarea	2 962 m ²

Årets taxeringsvärde	55 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 000 000 kr



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 171 tkr och planerat underhåll för 13 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2025 och visar på ett underhållsbehov på cirka 54 000 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden ligger på 1 798 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 1 697 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Stamspolning	2020
OVK	2020
Arbeten soprum inkl dörrstängare	2021
Återställning gräsmatta och ny asfalt	2021
Motorvärmare	2021
Filterbyten	2021
Uppkoppling undercentral och ventilationssystem	2022
Projektering ombyggnad entréer	2022
Ventilationsrengöring och filterbyten	2023
Rengöring stuprör och hängrännor	2023
Fasadvätt	2023
OVK	2024
Stamspolning samt filterbyten ventilation	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (i kr)
Filterbyten	12 820

Planerade underhåll 2027

Beskrivning

Målning av fasaden



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Owe Evans	Ordförande	2027
Helena Klang Eriksson	Sekreterare	2026
Mona Svelander	Ledamot	2026
Elisabeth Persson	Ledamot	2026
Max Möller	Ledamot	2027
Ola Thored	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Skans	Suppleant	2026
Vincent Lindfors	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Josefine Olsson, av Borev Revision AB utsedd revisorssuppleant	Inträdande revisorssuppleant	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har under 2025 hållits 11 styrelsemöten inkl konstituerande mötet. Fokus för styrelsen har under året varit att se över kostnadsbild bland annat amortering på lån har ökat för att minska räntekostnad, och ett lån har lagt om till rörlig ränta. Avtal har setts över och detta arbete fortsätter. Avgiften beslutades att lämnas oförändrad inför 2026. En besiktning av fasader under året visade att det föreligger ett behov av ommålning vilket planeras ske under 2027 och vi har påbörjat planeringen inför detta.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 13 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att lämna årsavgiften oförändrad.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 642	3 343	2 769	2 242	2 183
Resultat efter finansiella poster	-91	-434	-665	-874	-567
Soliditet %	67	66	66	66	67
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	93	90	92	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 147	1 025	871	753	736
Energikostnad kr/kvm	307	289	240	203	185
Sparande kr/kvm	238	133	85	-27	155
Skuldsättning kr/kvm	9 862	10 085	10 120	10 153	9 980
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 862	10 085	10 120	10 153	9 980
Räntekänslighet %	8,6	9,8	11,6	13,5	13,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information om vad som ingår i nettoomsättning se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust

Under räkenskapsåret har föreningen fått ett negativt resultat om 91 tkr. Av detta resultat så ingår avskrivning på materiella anläggningstillgångar om 782 tkr. Avskrivning är inte likviditetspåverkande. Resultatet exklusive avskrivningar uppgår till positivt 691 tkr. Föreningen avslutar året med ett måttligt sparande om 238 kr/kvm samt ett positivt kassaflöde om 346 tkr. Föreningen kommer finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom egen kassa samt ytterligare lån. Några framtida höjningar i årsavgifter kan dock inte exkluderas, då styrelsen årligen gör en ny bedömning utifrån marknadsläge och föreningens behov vad gäller underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 600 000	3 030 925	-9 353 627	-433 979
Disposition enl. årsstämmobeslut			-433 979	433 979
Reservering underhållsfond		1 697 000	-1 697 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-12 820	12 820	
Årets resultat				-90 815
Vid årets slut	66 600 000	4 715 105	-11 471 786	-90 815

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 787 606
Årets resultat	-90 815
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 697 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 820
Summa	-11 562 601

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

-11 562 601

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 641 776	3 342 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 990	11 666
Summa rörelseintäkter		3 657 766	3 254 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 757 450	-1 780 422
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 272	-283 975
Personalkostnader	Not 6	-111 707	-78 695
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-782 113	-782 113
Summa rörelsekostnader		-2 957 542	-2 925 205
Rörelseresultat		700 224	328 963
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	10 994
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-791 044	-773 936
Summa finansiella poster		-791 039	-762 942
Resultat efter finansiella poster		-90 815	-433 979
Årets resultat		-90 815	-433 979



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	88 134 911	88 917 024
Summa materiella anläggningstillgångar		88 134 911	88 917 024
Summa anläggningstillgångar		88 134 911	88 917 024
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-2 495	-2 495
Övriga fordringar		18	2 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	81 627	116 573
Summa kortfristiga fordringar		79 150	116 683
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 524 325	1 178 467
Summa kassa och bank		1 524 325	1 178 467
Summa omsättningstillgångar		1 603 474	1 295 150
Summa tillgångar		89 738 386	90 212 174



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 600 000	66 600 000
Fond för yttre underhåll		4 715 105	3 030 925
Summa bundet eget kapital		71 315 105	69 630 925
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 471 786	-9 353 627
Årets resultat		-90 815	-433 979
Summa fritt eget kapital		-11 562 601	-9 787 606
Summa eget kapital		59 752 504	59 843 319
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 771 700	15 349 157
Summa långfristiga skulder		14 771 700	15 349 157
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 438 254	14 523 284
Leverantörsskulder	Not 13	199 520	1 036
Övriga skulder	Not 14	-5 870	-5 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	582 278	500 547
Summa kortfristiga skulder		15 214 182	15 019 699
Summa eget kapital och skulder		89 738 386	90 212 174



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	700 224	328 963
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	782 113	782 113
	1 482 337	1 111 076
Erhållen ränta	5	12 099
Erlagd ränta	-772 450	-787 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	709 892	335 795
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	37 533	52 244
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	260 920	-308 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 008 345	79 704
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-662 487	-102 795
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-662 487	-102 795
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	345 858	-23 091
Likvida medel vid årets början	1 178 467	1 201 558
Likvida medel vid årets slut	1 524 325	1 178 467



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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. Ränta 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 912 724	2 577 492
Hyror, p-platser	197 200	196 800
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 400
Vattenavgifter**	164 473	147 049
Elavgifter**	237 779	191 561
Kabel-tv-avgifter**	132 000	132 000
Summa nettoomsättning	3 641 776	3 242 502

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme samt förråd.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	420	420
Övriga ersättningar	15 570	11 248
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Summa övriga rörelseintäkter	15 990	11 666

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-12 820	-45 415
Reparationer	-170 904	-115 028
Försäkringspremier	-76 384	-68 199
Kabel- och digital-TV	-119 520	-124 388
Systematiskt brandskyddsarbete	-66 019	-24 153
Serviceavtal	-126 082	-98 724
Obligatoriska besiktningar	-9 940	-11 083
Bevakningskostnader	0	-24 912
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 330	0
Snö- och halkbekämpning	-121 731	-218 825
Förbrukningsinventarier	-2 830	-20 352
Vatten	-200 704	-207 479
Fastighetsel	-433 539	-397 289
Uppvärmning	-275 932	-249 993
Sophantering och återvinning	-63 094	-81 363
Förvaltningsarvode drift	-74 623	-93 219
Summa driftskostnader	-1 757 450	-1 780 422



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-202 917	-196 478
Lokalkostnader	-500	-500
IT-kostnader	-7 103	-7 974
Arvode, yrkesrevisorer	-16 738	-16 325
Övriga försäljningskostnader	-5 191	0
Övriga förvaltningskostnader	-30 257	-40 922
Kreditupplysningar	-492	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 642	-7 449
Representation	-213	-877
Kontorsmateriel	-7 142	-9 739
Telefon och porto	-187	0
Befarade förluster hyror/avgifter	-4 576	0
Konsultarvoden	-10 713	0
Bankkostnader	-4 538	-3 711
Övriga externa kostnader	-3 064	0
Summa övriga externa kostnader	-306 272	-283 975

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-85 000	-66 250
Övriga personalkostnader	0	-750
Sociala kostnader	-26 707	-11 695
Summa personalkostnader	-111 707	-78 695

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-747 552	-747 552
Avskrivning Markinventarier	-34 561	-34 561
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-782 113	-782 113



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-790 613	-774 768
Övriga räntekostnader	-431	832
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-791 044	-773 936

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	90 080 000	90 080 000
Mark	6 420 000	6 420 000
Markinventarier	357 882	357 882
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	96 857 882	96 857 882

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 850 826	-7 103 274
Markinventarier	-90 031	-55 470
	-7 940 857	-7 158 744

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-747 552	-747 552
Årets avskrivning markinventarier	-34 561	-34 561
	-782 113	-782 113

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 722 970** **-7 940 857****Restvärde enligt plan vid årets slut****88 134 911** **88 917 024****Varav**

Byggnader	81 481 622	82 229 174
Mark	6 420 000	6 420 000
Markinventarier	233 289	267 850

Taxeringsvärden

Bostäder	55 400 000	56 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**55 400 000** **56 000 000***varav byggnader*

48 000 000 48 000 000

varav mark

7 400 000 8 000 000



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	81 389	76 384
Förutbetald renhållning	0	25 144
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	238	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	15 045
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 627	116 573

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	710 179	711 169
Transaktionskonto	814 146	467 298
Summa kassa och bank	1 524 325	1 178 467

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	29 209 954	29 872 441
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 116	-39 115
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 413 138	-14 484 169
Långfristig skuld vid årets slut	14 771 700	15 349 157

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,34%	2026-06-17	573 000,00	0,00	12 000,00	561 000,00
SWEDBANK	2,45%	2025-03-28	7 410 734,00	-7 410 734,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,50%	2025-06-18	7 073 435,00	-7 048 435,00	25 000,00	0,00
SWEDBANK	1,50%	2026-01-23	7 404 074,00	0,00	15 371,00	7 388 703,00
SWEDBANK	2,45%	2026-03-28	0,00	7 048 435,00	585 000,00	6 463 435,00
SWEDBANK	4,09%	2027-10-25	7 411 198,00	0,00	14 616,00	7 396 582,00
SWEDBANK	2,93%	2028-01-25	0,00	7 410 734,00	10 500,00	7 400 234,00
Summa			29 872 441,00	0,00	662 487,00	29 209 954,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 561 000 kr, 7 388 703 kr och 6 463 435 kr som kortfristig skuld. Även nästa års amortering på långfristiga skulder redovisas som kortfristig del, därför redovisar vi ytterligare 25 116 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 13 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	193 198	1 036
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 322	0
Summa leverantörsskulder	199 520	1 036

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms (momsperiodisering)	-5 870	-5 168
Summa övriga skulder	-5 870	-5 168

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 787	21 994
Upplupna räntekostnader	27 971	9 377
Upplupna driftskostnader	8 859	4 684
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	54 238	1 943
Upplupna elkostnader	38 542	52 025
Upplupna värmekostnader	37 193	35 241
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 500
Upplupna styrelsearvoden	65 001	70 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	27 194
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 187	263 589
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	582 278	500 547

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	30 200 000	30 200 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-26

Knivsta, datum enligt elektronisk signatur

Owe Evans

Helena Eriksson

Elisabeth Persson

Ola Thored

Max Möller

Mona Svelander

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefine Olsson
Inträdande revisorssuppleant
Borev Revision AB



BRF Disponenten i Knivsta

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Disponenten i Knivsta 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



Verification

Document ID 09222115557574349530

Document

Disponeneten - ÅR 2025 - slutversion

Main document

20 pages

Initiated on 2026-04-01 09:45:36 CEST (+0200) by Dastan Naghibi (DN)

Finalised on 2026-04-02 18:57:36 CEST (+0200)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)

Riksbyggen

Signatories

Owe Evans (OE)



The name returned by Swedish BankID was "OWE EVANS"

Signed 2026-04-01 22:26:47 CEST (+0200)

Elisabeth Persson (EP)



The name returned by Swedish BankID was "ELISABETH PERSSON"

Signed 2026-04-02 07:41:00 CEST (+0200)

Helena Eriksson (HE)



The name returned by Swedish BankID was "HELENA KLANG ERIKSSON"

Signed 2026-04-02 07:38:53 CEST (+0200)

Max Möller (MM)



The name returned by Swedish BankID was "MAX MÖLLER"

Signed 2026-04-01 13:37:08 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574349530

Mona Svelander (MS)



The name returned by Swedish BankID was "MONA SVELANDER"
Signed 2026-04-01 11:30:19 CEST (+0200)

Ola Thored (OT)



The name returned by Swedish BankID was "Ola Thored"
Signed 2026-04-02 07:29:19 CEST (+0200)

Josefine Olsson (JO)



The name returned by Swedish BankID was "Maria Josefine Olsson"
Signed 2026-04-02 18:57:36 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Disponenten i Knivsta, org.nr 769626-0061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Disponenten i Knivsta för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Disponenten i Knivsta för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefine Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 18:59

SENT BY OWNER:

Borev Revision · 02.04.2026 18:43

DOCUMENT ID:

BJJ0hMnsbl

ENVELOPE ID:

HkA62M2jbg-BJJ0hMnsbl

DOCUMENT NAME:

Brf Disponenten i Knivsta - revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

8d1f0c67017b6098b27e7baec9732710bed6c010cd4d4
60297479428109bf82329b46269988df6535bff2a259d0
273b3638cd850295f20e447959c42e22d6657

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Josefine Olsson	Signed	02.04.2026 18:59	eID	Swedish BankID
	Authenticated	02.04.2026 18:58	Low	IP: 78.70.71.124

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed