



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Disponentparken 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Disponentparken 1 i med säte i Örebro org.nr. 769629-6701 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pappersbruket 56	2015-01-01	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 902
Totalt 17 objekt		1 902

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Pappersbrukets samfällighetsförening	G:A	717917-5398	1902 / 9826	Örebro Pappersbruket GA:15 omfattande: Parkering, Gång- och kvartersvägar, Grönområde/park, Belysning, Dagvattenledningar, Vatten- och avloppsledningar, Tomrör för fiberkablar, Sopstationer, Motorvärmare.
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Samuel Hofgren	Ordförande	2020-02-20	2023-06-14
Anette Forsberg	Ordförande	2023-06-14	
Daniel Mälman	Ledamot	2023-06-14	
Tijana Turbic	Ledamot	2021-03-18	
Niklas Fransson	Ledamot	2023-06-14	
David Nestor	Ledamot	2020-02-20	2023-06-14
Maria Jängnemyr	Suppleant	2023-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga i styrelsen, valda på ett år enligt stadgarna.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Anette Forsberg, Daniel Mälman, Tijana Turbic och Niklas Fransson.

Revisor har varit: Åsa Axell, BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jenny Jansson (sammankallande) och Henrik Arnersten, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14 utomhus i Disponentparken. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har föreningen utfört energideklaration samt bytt ytterdörrar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Rep. förråds-/carporttak
2021	Byte nedgrävt sopkärl
2022	Laddstolpar
2022	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2023	Utbyte av ytterdörrar
2023	Energideklaration

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Tvätt och översyn av fasader på hus och förråd under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Ordförande har deltagit på ordförandeträff.

En städdag har arrangerats under året.

Information om aktiviteter och händelser skickas till medlemmarna via e-post.

Föreningens e-post: <https://sites.google.com/site/brfdispo1>

Föreningens hemsida: brfdisponentparken1@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2007-2112 *	1907-2006	1807-1906
Sparande, kr/kvm	40	346	300	184	195
Skuldsättning, kr/kvm	10 812	10 872	11 721	11 811	11 871
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 812	10 872	11 721	11 811	11 871
Räntekänslighet, %	19	22	16	25	25
Energikostnad, kr/kvm	27	27	36	18	19
Årsavgifter, kr/kvm	582	485	714	471	466
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	97	98	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	619	729	729	480	470
Nettoomsättning, tkr	1 133	956	1 387	913	894
Resultat efter finansiella poster, tkr	-779	163	-291	-135	-115
Soliditet, %	66	67	65	65	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifterna ingår vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust:

Uppkommen förlust beror främst på ökade underhålls- och räntekostnader under året. Åtgärderna har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Den höjning av årsavgifterna med 20 % som skedde 2023 kompenserade inte för ränteökningen, varför ytterligare en höjning på 20% har beslutats fr o m 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	42 515 000	0	0	42 515 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	466 664	0	-240 750	225 914
S:a bundet eget kapital, kr	42 981 664	0	-240 750	42 740 914
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 413 609	163 017	240 750	-1 009 842
Årets resultat, kr	163 017	-163 017	-779 290	-779 290
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 250 592	0	-538 540	-1 789 132
S:a eget kapital, kr	41 731 072	0	-779 290	40 951 782

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 104 000 kr samt ianspråktagande skett med 344 750 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 250 593
Årets resultat, kr	-779 290
Reservation till underhållsfond, kr	-104 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	344 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 789 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 789 133

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 133 394	956 013
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	44 606	430 873
Summa rörelseintäkter		1 178 000	1 386 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-783 149	-261 479
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 573	-102 760
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-31 278	-31 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-510 503	-495 166
Summa rörelsekostnader		-1 377 503	-890 683
Rörelseresultat		-199 502	496 203
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	61 390	8 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-641 178	-308 021
Summa finansiella poster		-579 788	-299 908
Inkomstskatt		0	-33 278
Årets resultat		-779 290	163 017

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	59 423 635	59 934 138
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		59 423 635	59 934 138
Summa anläggningstillgångar		59 423 635	59 934 138
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 399 985	2 706 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 641	38 857
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 434 626	2 745 138
Summa omsättningstillgångar		2 434 626	2 745 138
SUMMA TILLGÅNGAR		61 858 260	62 679 276

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 515 000	42 515 000
Fond för yttre underhåll		225 914	466 664
<i>Summa bundet eget kapital</i>		42 740 914	42 981 664
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 009 843	-1 413 609
Årets resultat		-779 290	163 017
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 789 133	-1 250 593
Summa eget kapital		40 951 781	41 731 071
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 704 054	6 861 026
<i>Summa långfristiga skulder</i>		13 704 054	6 861 026
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 861 026	13 818 054
Leverantörsskulder		27 268	31 103
Skatteskuld		33 278	33 278
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	17 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	280 853	187 203
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		7 202 425	14 087 179
Summa skulder		20 906 479	20 948 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 858 260	62 679 276

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-779 290	196 295
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	510 503	495 166
Vinst vid försäljning Disponentvillan	0	-430 873
Kassaflöde från löpande verksamhet	-268 787	260 588
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 538	2 956
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	72 274	95 539
Kassaflöde från löpande verksamhet	-192 975	359 082
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	0
Investeringar i markanläggningar	0	-236 919
Avyttring av fastigheter	0	2 805 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	2 568 081
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-114 000	-1 614 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-114 000	-1 614 000
Årets kassaflöde	-306 975	1 313 163
Likvida medel vid årets början	2 668 738	1 388 853
Likvida medel vid årets slut	2 361 764	2 668 738

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	120 år
Markanläggningar	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag.

Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realieras vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutande skatteskulden till 0 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter (vatten ingår)	1 107 420	922 788
Hyror	24 000	28 400
Övriga intäkter	1 974	4 825
	1 133 394	956 013
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	44 606	0
Vinst försäljning Disponentvillan	0	430 873
	44 606	430 873
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	31 915	13 714
Reparationer	77 186	6 563
Vatten	51 430	51 205
Sophämtning	26 283	23 009
Övriga avgifter	105 339	100 136
Gemensamhetsanläggning	98 801	12 668
Förvaltningskostnader	45 445	50 221
Fastighetsavgift	0	3 963
Övriga driftskostnader	2 000	0
Planerat underhåll	344 750	0
	783 149	261 479
Not 5 Övriga externa kostnader		
Hyra lokal och parkering	28 800	30 000
Juridiska avgifter	0	150
Revisionskostnad	22 500	18 000
Medlems- och styrelseaktiviteter	473	0
Övriga kostnader	800	54 610
	52 573	102 760
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	23 800	23 800
Sociala kostnader	7 478	7 478
	31 278	31 278
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	485 276	485 294
Markanläggningar	25 227	9 872
	510 503	495 166
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	60 714	8 075
Ränteintäkter skattekonto	676	38
	61 390	8 113
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	640 014	307 501
Övriga finansiella kostnader	1 164	520
	641 178	308 021

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	56 038 055	58 259 055
Årets försäljningar	0	-2 221 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 038 055	56 038 055
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 981 255	-2 692 988
Försäljning Disponentvillan	0	197 027
Årets avskrivningar	-485 276	-485 294
Utgående avskrivningar	-3 466 531	-2 981 255
Bokfört värde	52 571 524	53 056 800
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 650 291	7 000 445
Försäljning Disponentvillan		-350 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 650 291	6 650 291
Bokfört värde	6 650 291	6 650 291
Summa byggnader och mark	59 221 815	59 707 091
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	236 919	0
Årets investeringar	0	236 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 919	236 919
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 872	0
Årets avskrivningar	-25 227	-9 872
Utgående avskrivningar	-35 099	-9 872
Bokfört värde	201 820	227 047
Summa byggnader, mark och markanläggningar	59 423 635	59 934 138
Taxeringsvärde för Pappersbruket 56 i Örebro. Värdeår 2016.		
Byggnad - bostäder småhus	25 371 000	25 371 000
	25 371 000	25 371 000
Mark - bostäder småhus	15 861 000	15 861 000
	15 861 000	15 861 000
Taxeringsvärde totalt	41 232 000	41 232 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	38 221	37 543
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 361 764	2 668 738
	2 399 985	2 706 281
Not 12 Eget kapital		
	Medlemsinsatser	
	Uppl. avgifter	Insatser
Belopp vid årets ingång		42 515 000
Omföring av årets resultat enligt årsstämma		466 664
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-344 750
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		104 000
Årets resultat		-104 000
Belopp vid årets slut	0	42 515 000
	225 914	-1 009 843
		-779 290
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
Nordea Hypotek AB	39758267426	2,43%
Nordea Hypotek AB	39758349309	4,05%
Nordea Hypotek AB	39758349333	4,20%
		Konv.datum
		2024-05-15
		2026-05-20
		2025-05-21
		Belopp
		6 861 026
		7 602 028
		6 102 026
		20 565 080
		Nästa års amortering
		114 000
		0
		0
		114 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 704 054	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till		19 995 080
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.		
Fastighetsinteckningar	37 800 000	37 800 000
Summa ställda säkerheter	37 800 000	37 800 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	114 000	114 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	6 747 026	13 704 054
	6 861 026	13 818 054
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	8 973
Källskatt	0	8 568
	0	17 541
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	117 505	100 505
Upplupna räntekostnader	87 907	46 176
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 441	40 522
	280 853	187 203

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Anette Forsberg

Daniel Mälman

Niklas Fransson

Tijana Turbic

Min revisionsberättelse har digitalt lämnats

Åsa Axell

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Disponentparken 1, org.nr. 769629-6701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Disponentparken 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättsskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Disponentparken 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Disponentparken 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANETTE FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:53:24



TIJANA TURBIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 22:56:33



DANIEL MÄLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 14:13:10



NIKLAS FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:48:22



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:21:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Disponentparken 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

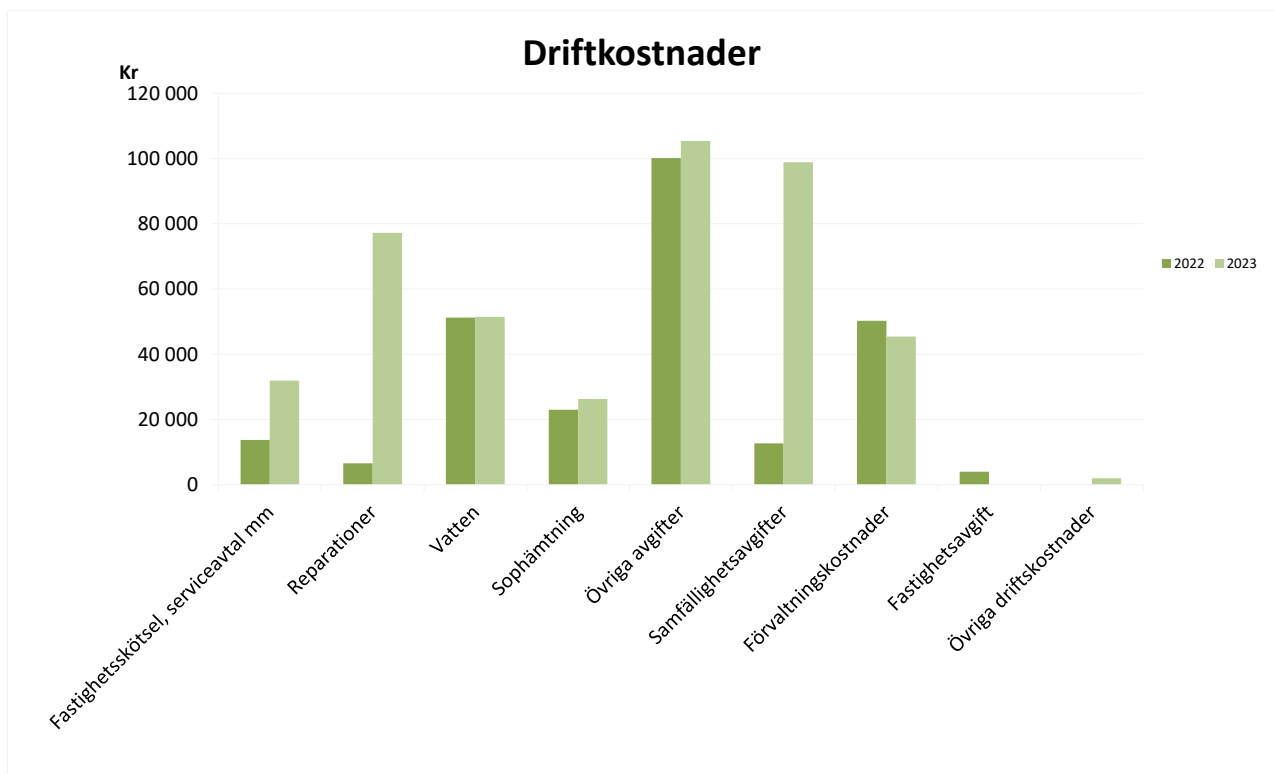
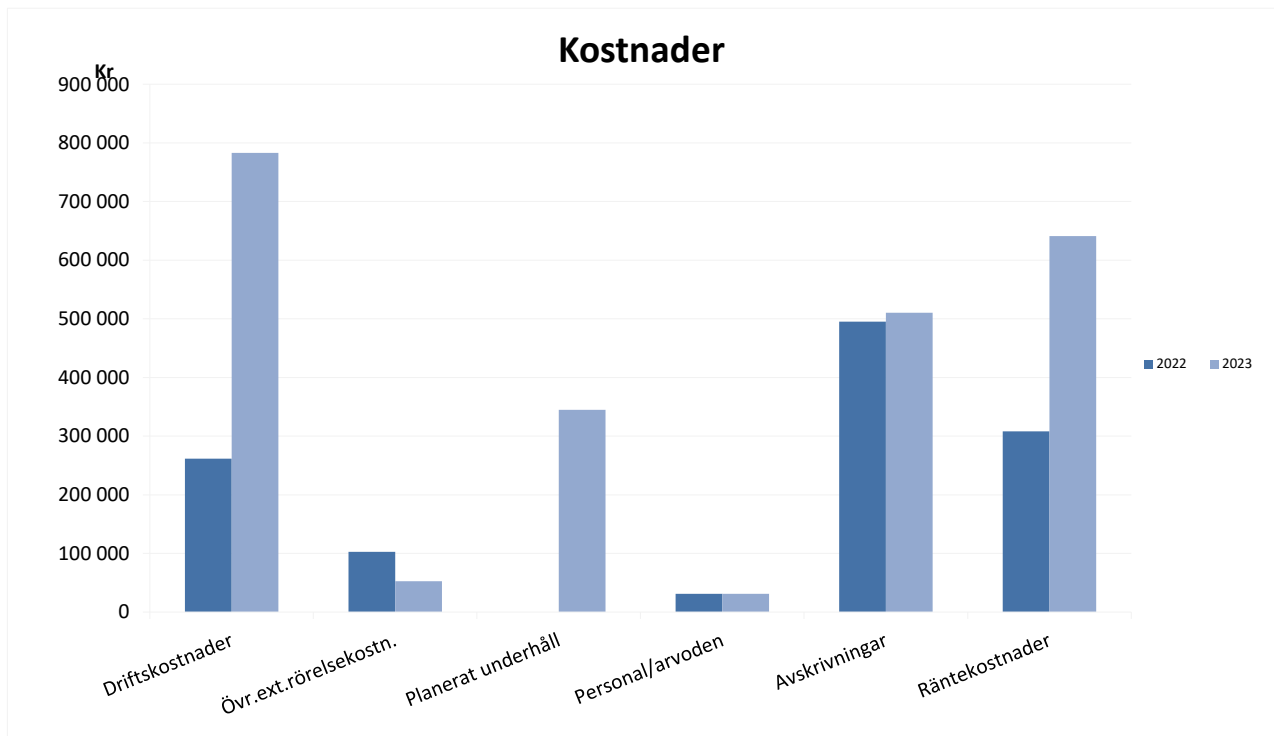
ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:22:35



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Disponentparken 1



40
KR/KVM
SPARANDE



10812
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



19%
RÄNTEKÄNSLIGHET



27
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



582
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 40 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 10812 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 19%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 27 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 582 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.