

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Brf Disponentparken 3
Org nr: 769629-6719





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Disponentparken 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015. Föreningen har under räkenskapsåret antagit nya stadgar som registrerades hos Bolagsverket 2025-02-12.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pappersbruket 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 ²
Total tomtarea	3 223 m ²
Årets taxeringsvärde	120 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	113 000 000 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.

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 (avfallshanteringen har övertagits av samfälligheten)
Infometric	Avläsning el individuell mätning
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring samt ansvars- och skadedjursförsäkring

Föreningen är delaktig i Pappersbrukets Samfällighetsförening som förvaltar grönytor, gator och p-platser i hela området.

Samfälligheten finansieras av medlemsintäkter samt 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 så skall en debiteringslängd upprättas och medlemmarna skall uttaxeras efter ägarandel, så att underskott täcks.

Föreningens andel är 42%

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 36 tkr och planerat underhåll för 109 tkr.

Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan under 2025. Planen används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen ligger också 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.

Föreningens underhållsplan visar en beräknad kostnad på 16 496 tkr för de närmsta 30 åren.

Det motsvarar en årlig avsättning på 550 tkr per år (133 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har därför gjorts med 550 tkr under verksamhetsåret.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under året.**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Målningsarbeten i trapphusen	109 tkr

Genomförda åtgärder och händelser under året

Under verksamhetsåret 2024/2025 har Brf 3 fortsatt sitt arbete för att säkerställa trygghet, trivsel och ekonomisk stabilitet i föreningen.

Styrelsen har genomfört viktiga åtgärder inom såväl ekonomi som förvaltning, och arbetat aktivt med att skapa en god intern arbetsmiljö och fungerande kommunikation både inom styrelsen, ek förvaltaren Riksbyggen och med förvaltaren Egeryds. Flera investeringar och förbättringar har genomförts för att öka trivseln för de boende.

- Ett nytt hisserviceavtal har tecknats.
- Fondväggar har målats i entréerna och på varje våningsplan. Akustikpanel och våningsplansnummer har satts upp. I entréerna har även hörnskydd monterats samt nya informationstavlor installerats.
- Nya entrémattor har lagts in.
- Föreningen har tagit över ansvaret för nyckelrekvisitioner, vilket tidigare sköttes av Egeryds.
- Informationsskyltar har satts upp i barnvagns- och rollatorförrådet angående vad som inte är tillåtet att förvara där. Skyltar har även satts upp i hus 6 och 10 om att hjärtstartare finns i hus 8.
- Energideklarationen för hus 10 har uppdaterats.

Stadgar och extrastämma

Under året har en extrastämma hållits med syfte att uppdatera föreningens stadgar till ett mer modernt och juridiskt tydligt språk. Det nya stadgedokumentet trädde i kraft efter godkännande vid stämman.

Boendemiljö och aktiviteter

- En boendeundersökning har genomförts som visar fortsatt hög upplevd trygghet bland medlemmarna.
- Föreningen anordnade en gemensam städdag, som blev mycket lyckad. Det fanns ett stort engagemang bland bostadsinnehavarna och det finns en önskan om att arrangera fler liknande dagar. Föreningen är positiv till att även delta i gemensamma städdagar inom hela samfälligheten, då detta kan bidra till minskade avropskostnader och därmed hålla nere medlemsavgifter.

Cykelförvaring och trygghet

Föreningen har bistått med att rensa bort övergivna cyklar inom samfällighetens område. Dessutom har Brf 3 lämnat förslag för att öka säkerhet och trygghetskänsla, till belysning vid cykelställerna mellan hus 8 och 10, vilket har installerats av samfälligheten.

Ekonomi och förvaltning

Föreningen har god ekonomi och arbetar strukturerat med ekonomistyrning och placerar sina likvida medel i SBAB för bästa möjliga avkastning på kort och lång sikt.

Från och med den 1 december 2024 har samfälligheten GA15 tagit över kostnaden för avfallshanteringen. Detta innebär att Brf 3 inte längre faktureras direkt av kommunen utan i stället får avfallskostnaderna via samfälligheten, fördelat enligt andelstal. Även om kostnaden administreras annorlunda innebär detta ingen ökad totalkostnad för föreningen. Föreningens avgift till samfälligheten har ökat under året, vilket beror på förändringar i samfällighetens budget och som är kopplat till uppdateringar av ansvar och gemensamma ytor.

Föreningens årsavgifter för 2025/2026 är oförändrade. Föreningens lån hos långivaren Nordea kommer att sättas om i slutet av året.

Lantmäteriförrättning och gemensamma ytor

Under året skickades en ansökan till Lantmäteriet om att genomföra en förrättning för att klargöra ansvarsfördelningen, särskilt vad gäller parkeringsplatser och avfallshantering.

Lantmäteriets förrättning har lett till ett tydligt gemensamhetsavtal där ansvar för avfall, ytor och parkeringsintäkter fördelas enligt andelstal, vilket nu ligger till grund för ekonomisk fördelning och administration.

- Avfallshantering från och med 1 december 2024 tillhör GA:15 och debiteras enligt andelstal till respektive förening
- Kommunen har informerats och faktureringen har justerats därefter
- Ytor i området har kartlagts med tydligt ansvar för antingen GA:15 eller enskild förening

Styrelsearbete och medlemsservice

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att förenkla och förbättra processer för medlemmarna. Ett pågående arbete är att göra det smidigare att ansöka om inglasning av balkonger och uteplatser. För detta tas ett särskilt ansökningsdokument fram, vilket kommer att finnas tillgängligt både hos styrelsen och i Mitt Riksbyggen.

Vi lägger stor vikt vid att skapa ett gott arbetsklimat och en positiv arbetsmiljö inom styrelsen. Ett gott samarbete och god kommunikation värnas både inom gruppen samt i relationen till vår ekonomiska förvaltare Riksbyggen och vår tekniska förvaltare och fastighetsskötare Egeryds. Detta är viktigt för att säkerställa en effektiv och trygg förvaltning av föreningen.

Sammanfattning

Styrelsen fortsätter att arbeta strukturerat och långsiktigt med förvaltning, ekonomi och trivsel för medlemmarna. Föreningen är aktiv i samfällighetens utveckling och värnar om trygghet, tydlighet och god samverkan.

Avslutning

Styrelsen vill tacka medlemmarna för förtroende och engagemang.

Tillsammans skapar vi ett tryggt, trivsamt och välskött boende. Föreningen fortsätter att arbeta långsiktigt, hållbart och med omsorg för boendemiljön.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sandy Van Langenberg	Ordförande	2025
Maria Runnquist	Sekreterare	2026
Elias Lindholm	Vice ordförande	2025
Eva Andåker	Ledamot	2026
Håkan Andershed	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl-Johan Dahl	Suppleant	2025
Erik Sundin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell, BoRevision AB	Revisor	2025
Theodor Lönnman, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsens ordinarie ledamöter i sin helhet, även av ordinarie ledamot Sandy van Langenberg och Elias Lindholm, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Resultatet visar ett resultat på -261 tkr och det är 541 tkr bättre än föregående års resultat.

I resultatet ingår avskrivningar med 783 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet + 522 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

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

Enbart årsavgiften för året uppgick i genomsnitt till 971 kr/m²/år.

Då ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Vid lägenhetsupplåtelser 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 14 st protokollförda möten. Arvoden till styrelsen utbetalas efter stämmobeslut. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos föreningens försäkringsbolag, Trygg Hansa.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 394	4 078	3 126	2 978	2 887
Resultat efter finansiella poster*	-261	-802	-1 145	-134	-473
Resultat exkl avskrivningar	522	-19	-364	637	321
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-28	-259	-604	297	37
Balansomslutning	148 043	148 878	150 172	151 510	152 194
Soliditet %*	69	68	68	68	68
Likviditet %	185	180	214	313	103
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	91	88	81	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 015	936	699	661	641
Energikostnad kr/kvm*	182	188	207	170	138
Underhållsfond kr/kvm	467	360	310	260	177
Reservering till underhållsfond kr/kvm	133	58	58	82	69
Sparande kr/kvm*	153	3	-81	154	78
Ränta kr/kvm	412	465	317	132	166
Skuldsättning kr/kvm*	11 112	11 234	11 355	11 476	11 596
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 112	11 234	11 355	11 476	11 596
Räntekänslighet %*	10,9	12,0	16,2	17,4	18,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat. Orsaken till detta är främst höga kostnader för räntor.

Föreningens lån skall omförhandlas under nästkommande år och styrelsen räknar med att räntekostnaderna då kommer att minska.

Av föreningens kostnader så utgör 783 tkr avskrivningskostnader som inte har någon påverkan på föreningens likvida medel.

Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet görs bedömningen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Bedömning görs heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	104 910 000	1 486 706	-4 130 852	-802 174
Disposition enl. årsstämmobeslut			-802 174	802 174
Reservering underhållsfond		550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-109 375	109 375	
Årets resultat				-260 698
Vid årets slut	104 910 000	1 927 331	-5 373 651	-260 698

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 933 026
Årets resultat	-260 698
Årets fondreservering enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 375
Summa	-5 634 348

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 634 348**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 393 885	4 077 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 140	169 900
Summa rörelseintäkter		4 414 025	4 247 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 819 876	-2 034 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 462	-286 448
Personalkostnader	Not 6	-73 712	-66 903
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-782 744	-782 744
Summa rörelsekostnader		-3 005 793	-3 170 599
Rörelseresultat		1 408 232	1 077 198
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 368	42 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 703 299	-1 921 519
Summa finansiella poster		-1 668 930	-1 879 372
Resultat efter finansiella poster		-260 698	-802 174
Årets resultat		-260 698	-802 174

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	145 319 412	146 095 068
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	7 088	14 175
Summa materiella anläggningstillgångar		145 326 499	146 109 243
Summa anläggningstillgångar		145 326 499	146 109 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		115	5 193
Övriga fordringar	Not 11	103 419	101 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	229 508	221 573
Summa kortfristiga fordringar		333 042	327 772
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 383 606	2 441 316
Summa kassa och bank		2 383 606	2 441 316
Summa omsättningstillgångar		2 716 648	2 769 088
Summa tillgångar		148 043 148	148 878 331

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	104 910 000	104 910 000
Fond för yttre underhåll	1 927 331	1 486 706
Summa bundet eget kapital	106 837 331	106 396 706
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 373 651	-4 130 852
Årets resultat	-260 698	-802 174
Summa fritt eget kapital	-5 634 348	-4 933 026
Summa eget kapital	101 202 983	101 463 680
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	45 872 107
Summa långfristiga skulder	0	45 872 107
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	500 000
Leverantörsskulder	166 637	148 199
Övriga skulder	32 551	29 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	864 365
Summa kortfristiga skulder	46 840 165	1 542 544
Summa eget kapital och skulder	148 043 148	148 878 331



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 408 232	1 077 198
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	782 744	782 744
	2 190 976	1 859 942
Erhållen ränta	51 089	24 514
Erlagd ränta	-1 707 097	-2 003 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	534 969	-118 768
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-21 990	91 119
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-70 688	90 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	442 290	62 601
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-57 710	-437 399
Likvida medel vid årets början	2 441 316	2 878 715
Likvida medel vid årets slut	2 383 606	2 441 316
Kassa och Bank BR	2 383 606	2 441 316



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.

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 realiseras 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
Inventarier Djurskulptur	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder*	4 007 376	3 681 159
Hyror,p-platser	202 036	215 120
Elavgifter individuell mätning*	184 473	181 618
Summa nettoomsättning	4 393 885	4 077 897

*Ingår i beräkningen av årsavgiften i nyckeltalstabellen. Elavgifterna debiteras efter förbrukning. I årsavgiften ingår kostnader för uppvärmning,vatten,bredband/digitaltv och sophämtning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållet elstöd	0	119 028
Vidarefakturerade elkostnader	0	39 776
Intäkter för pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 181	10 146
Övriga rörelseintäkter	959	950
Summa övriga rörelseintäkter	20 140	169 900

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-109 375	-33 750
Reparationer	-36 488	-56 728
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	702
Samfällighetsavgifter p-platser	-199 665	-220 950
Samfällighetsavgift övrigt	-194 104	-284 368
Försäkringspremier	-58 052	-64 991
Bredband- och digital-TV	-265 086	-265 103
Serviceavtal	-34 944	-34 602
Obligatoriska besiktningar, service hissar	-99 349	-92 412
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-13 464
Förbrukningsinventarier	-2 381	-520
Vatten	-154 609	-132 303
Fastighetsel	-394 158	-390 279
Uppvärmning	-202 298	-255 124
Sophantering och återvinning kostnader övertagna av samfälligheten	-27 337	-136 992
Städning och fastighetsskötsel utöver avtal	-42 029	-53 619
Summa driftskostnader	-1 819 876	-2 034 504

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode Egeryds	-121 890	-117 254
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-100 882	-103 115
IT-kostnader	-14 812	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-21 500
Övriga förvaltningskostnader	-13 976	-14 826
Kreditupplysningar	-344	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 179	-10 143
Representation	-2 788	-1 638
Kontorsmateriel	-5 596	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 860	-6 860
Bankkostnader	-3 681	-6 009
Övriga externa kostnader	-4 885	-4 920
Omprövning förrättning	-17 694	0
Summa övriga externa kostnader	-329 462	-286 448

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-58 800	-54 109
Sociala kostnader	-14 912	-12 794
Summa personalkostnader	-73 712	-66 903

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-775 656	-775 656
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 088	-7 088
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-782 744	-782 744

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 702 797	-1 921 078
Övriga räntekostnader	-502	-441
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 703 299	-1 921 519

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	90 622 500	90 622 500
Mark	61 172 846	61 172 846
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	151 795 346	151 795 346

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 700 278	-4 924 621
	-5 700 278	-4 924 621

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-775 656	-775 656
Årets avskrivning markinventarier	0	
	-775 656	-775 656

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Uppskrivningar hänförliga till sålda/utrangerade fastigheter	0	0
	0	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	145 319 412	146 095 068
Byggnader	84 146 566	84 922 222
Mark	61 172 846	61 172 846
Markinventarier	0	

Taxeringsvärden

Byggnader	95 000 000	88 000 000
Mark	25 000 000	25 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier djurskulptur	35 438	35 438
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 438	35 438
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier djurskulptur	-21 263	-14 175
	-21 263	-14 175
Årets avskrivningar		
Inventarier djurskulptur	-7 088	-7 088
	-7 088	-7 088
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-28 350	-21 264
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 350	-21 264
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 088	14 175
Varav		
Inventarier djurskulptur	7 088	14 175

Not 11 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	103 419	101 006
Summa övriga fordringar	103 419	101 006

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	912	17 633
Förutbetalda försäkringspremier	40 590	33 131
Förutbetalda driftkostnader	49 583	45 447
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 910	54 476
Förutbetalda bredbands-och digitaltv avgifter	22 091	22 091
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 422	48 795
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 508	221 573

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Räntebärande sparkonto	1 568 563	1 060 943
Transaktionskonto	815 043	1 380 373
Summa kassa och bank	2 383 606	2 441 316

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	45 872 107	46 372 107
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–500 000	–500 000
Lån med villkorsändring inom 1 år exklusive amorteringar	–45 372 107	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	45 872 107

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,68%	2025-12-17	14 062 500	0	150 000	13 912 500
NORDEA	3,73%	2025-12-17	14 062 500	0	150 000	13 912 500
NORDEA	3,68%	2025-12-17	18 247 107	0	200 000	18 047 107
Summa			46 372 107	0	500 000	45 872 107

*Senast kända räntesatser

Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen skall redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har dock inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig och avsikten att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Fastighetslånen om 5 år beräknas uppgå till 43 372 107 kr med nuvarande amorteringsplan.

Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	348 426	352 224
Upplupna driftskostnader	0	2 363
Upplupna elkostnader	25 115	24 885
Upplupna värmekostnader	11 295	11 563
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 329	134 084
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	362 705	339 246
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	768 870	864 365

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Arsredovisningens innehåll blev klart den 1 oktober 2025

Arsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala underskrifterna

Sandy Van Langenberg

Maria Runnquist

Elias Lindholm

Eva Andåker

Håkan Andershed

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB



Verification

Document ID 09222115557558633835

Document

Årsredovisning per 2025-06-30 Brf Disponentparken 3

Main document

23 pages

Initiated on 2025-10-01 13:16:08 CEST (+0200) by

Susanne Wallin (SW)

Finalised on 2025-10-03 16:23:36 CEST (+0200)

Initiator

Susanne Wallin (SW)

Riksbyggen

susanne.wallin@riksbyggen.se

Signatories

Sandy Van Langenberg (SVL)

sandy@happyspine.se



The name returned by Swedish BankID was "Sandy Ann van Langenberg"

Signed 2025-10-02 08:40:59 CEST (+0200)

Maria Runnquist (MR)

maria.runnquist@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Ingrid Anna Maria Runnquist"

Signed 2025-10-02 18:56:31 CEST (+0200)

Elias Lindholm (EL)

elias.lindholm@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ELIAS LINDHOLM"

Signed 2025-10-01 16:25:29 CEST (+0200)

Eva Andåker (EA)

e.andaker@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Eva Margareta Andåker"

Signed 2025-10-01 14:59:26 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557558633835

Håkan Andershed (HA)
h.andershed@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN
ANDERSHED"
Signed 2025-10-02 17:50:38 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅA)
ID number 7007181642
asa.axell@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signed 2025-10-03 16:23:36 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 Brf Disponentparken 3, org.nr. 769629-6719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Disponentparken 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 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 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. 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, 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 2024-07-01 - 2025-06-30 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 tryggt 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2025-10-03 14:17:34 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.