

Årsredovisning
för
Brf Disponentparken 2
769629-6693

Räkenskapsåret
2020-07-01 - 2021-06-30



Styrelsen för Brf Disponentparken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen Disponentparken 2 är ett privatbostadsföretag som registrerades år 2015. Föreningen äger fastigheten Pappersbruket 57 med adress Björkmansgatan 14, 16 och 18 i Örebro, med därpå uppförda Byggnader.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast hos Bolagsverket den 15 mars 2021. Föreningen är också del av gemensamhetsanläggningen Pappersbruket samfällighetsföreningen.

Samfälligheten förvaltar Örebro Pappersbruket 59, som är gamla pappersbrukets Disponentvilla med tillhörande grönytor. Samfälligheten skall finansieras genom intäkter från uthyrning av parkeringsplatser till Brf Disponentparken 2 och 3. Det finns också tankar och idéer kring ytterligare finansiering genom att hyra ut kontorslokaler, övernattningsrum mm. Enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, får inte en samfällighetsförening gå med underskott. Räcker ej tillgängliga medel till, skall en debiteringslängd upprättas och medlemmarna skall uttaxeras efter ägarandel, så att underskott täcks.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Åtgärder i undercentralerna

Bostadsrättsföreningen Disponentparken 2 har tyvärr fått oväntade utgifter i anknötning till de tre lägenhetshusens undercentraler. Under 2019 upptäcktes en vattenskada i hus 14 som startade i husets undercentral. Vattenskadan började i undercentralen, men spred sig till en närliggande lägenhet på bottenvåningen. Efter att orsaken till vattenskadan utretts och skadans omfattning var konstaterad tog man kontakt med föreningens försäkringsbolag. Försäkringsbolaget konstaterade att medlemmen i föreningen som bodde i den skadade lägenheten inte fick någon ersättning på sin hemförsäkring, då vattenskadan grundade sig utanför bostaden. Försäkringsbolaget konstaterade även att bostadsrättsföreningen inte heller fick ut någon ersättning för vattenskadan, då man fastställde att undercentralens golv inte var "fackmannamässigt byggt" och uppfyllde inte boverkets byggregler. Undercentralernas brister innefattade golv med felaktig lutning som inte ledde vatten till golvbrunnarna och avsaknaden av vattenavvisande ytskikt i undercentralerna.

Bostadsrättsföreningens styrelse försökte då få kontakt med byggherren Disponentparken AB som på uppdrag av Brf. Disponentparken 2 byggt husen. Den enda kontakten man lyckades få med byggherren var att de nekade till byggfel då slutbesiktningen av husen godkänns, samt att de bestred all form av ansvar för åtgärder av undercentralerna. Byggherren hänvisade till entreprenadkontraktet som skrevs mellan Disponentparken AB och Brf. Disponentparken 2, där följande paragraf står skriven:

“entreprenören är inte skyldig att avhjälpa fel om kostnaden för att avhjälpa felet understiger 2 prisbasbelopp. Vid tillämpning av denna kostnadsgräns ska avhjälpandekostnaden för samma slags fel på flera ställen räknas som olika fel. För fel som på grund av denna bestämmelse inte avhjälpas har beställaren inte heller rätt att göra några andra påföljder gällande.”

Då kostnaderna för att åtgärda felen i varje undercentral inte överskred två prisbasbelopp per undercentral fick föreningen ingen hjälp av byggherren. Bostadsrättsföreningens styrelse hade även ett rådgivande möte med en entreprenadjurist som konstaterade att entreprenadkontraktet var giltigt och bröt inte mot några regler, så föreningen rekommenderades själva stå för kostnaderna att åtgärda undercentralerna. För att kunna nyttja föreningens försäkringar vid eventuella framtida problem i undercentralerna måste felen med golven åtgärdas först, så att undercentralerna uppfyller de byggnormer och byggregler som finns. Dessa faktorer innebär att bostadsrättsföreningen är tvungen att utföra dessa oväntade åtgärder i undercentralerna. Styrelsen tog även beslutet efter rådgivning med ekonomiska förvaltaren att använda bostadsrättsföreningens reparationsfond för att täcka utgifterna.

Föreningen beslutade sig efter att ha jämfört flera offerter från olika företag att anlita Närkes Rör som totalentreprenad för undercentralerna, då deras offert var billigast och även proffsigast. Åtgärderna planeras att utföras efter semestertiden, projektet kommer starta v.32 och planeras att avslutas v.35. Efter arbetet är utfört kommer en slutbesiktning av de åtgärdade undercentralerna att utföras.

Beslut om att sälja Disponentvillan

I föreningens bostadsområde finns den anrika Disponentvillan placerad i mitten. Skötseln av Disponentvillan samt de grönområdena som finns i området har legat på samfälligheten som består av bostadsrättsföreningarna Disponentparken 1, 2 & 3 tillsammans. När bostadsområdet byggdes 2015 gick byggherren Disponentparken AB ut med information om att Disponentvillan skulle kunna nyttjas som samlingsplats för medlemmar i föreningarna med övernattningsrum, möteslokaler samt cykelförråd i källaren. Detta projekt var tyvärr inget som blev genomfört av byggherren utan bostadsrättsföreningarna fick överta Disponentvillan i sitt nuvarande skick istället när byggnationen av bostadsrättshuset var klar. På grund av omfattande kostnader innefattande bl.a. brandsäkerhet & utrymningsvägar har samfälligheten konstaterat att det inte finns en god ekonomi nog för att kunna nyttja Disponentvillan på de sätten som tidigare utlovats av byggherren.

Under sommaren 2020 tillkallade varje bostadsrättsförening en extra stämma då man beslutade om att försöka sälja Disponentvillan, vilket skulle ge föreningarna en bra ekonomisk utveckling. En tilltänkt köpare presenterades för medlemmarna med ett tilltänkt inköpspris på 9,5 miljoner. Medlemmarna i alla tre föreningarna godkände förslaget och accepterade den föreslagna köparen av Disponentvillan. Tyvärr drog sig köparen köpet av villan i sista stund på grund av finansieringsproblem. Affären var då tvungen att avbrytas och försäljningen av villan pausades. Efter sommaren planeras det att återuppta projektet och samfälligheten kommer arbeta med att försöka hitta en ny lovande köpare av villan som sedan kommer presenteras för bostadsrättsföreningarnas medlemmar.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-12-07 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Elin Strandberg	Ordförande
Ellen Ingvarsson	Ledamot
Johan Rhan	Ledamot
Fanny Nordström	Ledamot
Kristina Lindgren	Ledamot

Samtliga ledamöter är valda t.o.m stämman år 2021.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 st (12st under 2021) protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet i anslutning till årsstämman.

Arvode till styrelsen har beräknats enligt stämmobeslut.

Revisorer

Extern revisor Åsa Axell, BoRevision AB.

Föreningens byggnader

Föreningens 3 flerfamiljshus i 4-5 våningar innehåller 62 st lägenheter, vilket ger en total boendeyta på 3562 kvm. På föreningens mark, som uppgår till 3625 kvm, finns också tillhörande parkeringsplatser. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar Skaraborg-Nerike.

Resultat

Resultatet visar på en förlust på -275 tkr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Ekonomi

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

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 2% fr o m 1 jan 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens nya stadgar

Under 2020 arbetade tidigare styrelsen med att skriva ett förbättrat och uppdaterat utkast av bostadsrättsföreningens stadgar. Dessa röstades igenom och trädde i kraft under årsstämman 2020 i december. Under 2021 har de nya stadgarna varit i bruk och gynnat föreningen genom förtydligad information till medlemmar och även ekonomiskt. I de nya stadgarna står det med att föreningen får begära ut en avgift för andrahandsupplåtelse som årligen uppgår till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Detta tillägg har försatt föreningen med en liten extra intäkt som kan nyttjas till ändamål som exempelvis reparationsutgifter.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	106
Tillkommande medlemmar under året	14
Avgående medlemmar under året	18
Antal Medlemmar vid årets slut	102

Under året har 13 st (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	2 597	2 562	2 381	2 264
Resultat efter finansiella poster	-275	-419	-344	-107
Årsavgift/kvm bostadsyta	603	592	580	575
Soliditet (%)	66,4	66,3	66,1	66,3

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 850 000	215 800	-666 644	-419 304	83 979 852
Disposition av föregående års resultat:			-419 304	419 304	0
Avsättning under året enl stadgar		78 600	-78 600		0
Årets resultat				-274 760	-274 760
Belopp vid årets utgång	84 850 000	294 400	-1 164 548	-274 760	83 705 092

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 164 548
årets förlust	-274 760
	-1 439 308

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	235 800
i ny räkning överföres	-1 675 108
	-1 439 308

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

Resultaträkning

	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 597 466	2 561 918
Övriga rörelseintäkter		1 069	8 820
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 598 535	2 570 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 028 684	-1 132 577
Övriga externa kostnader	4	-440 443	-420 734
Personalkostnader	5	-62 555	-62 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-763 140	-763 140
Summa rörelsekostnader		-2 294 822	-2 378 613
Rörelseresultat		303 713	192 125
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-578 473	-611 429
Summa finansiella poster		-578 473	-611 429
Resultat efter finansiella poster		-274 760	-419 304
Resultat före skatt		-274 760	-419 304
Årets resultat		-274 760	-419 304

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	124 147 683	124 910 823
Summa materiella anläggningstillgångar		124 147 683	124 910 823
Summa anläggningstillgångar		124 147 683	124 910 823
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		487 561	460 914
Övriga fordringar		19 370	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	245 314	243 106
Summa kortfristiga fordringar		752 245	704 051
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 175 607	1 095 271
Summa kassa och bank		1 175 607	1 095 271
Summa omsättningstillgångar		1 927 852	1 799 322
SUMMA TILLGÅNGAR		126 075 535	126 710 145

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 850 000	84 850 000
Fond för yttre underhåll		294 400	215 800
Summa bundet eget kapital		85 144 400	85 065 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 164 548	-666 643
Årets resultat		-274 760	-419 304
Summa fritt eget kapital		-1 439 308	-1 085 947
Summa eget kapital		83 705 092	83 979 853
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	27 174 562	27 673 324
Summa långfristiga skulder		27 174 562	27 673 324
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 236 043	14 165 609
Förskott från kunder		4 393	0
Leverantörsskulder		106 342	56 965
Skatteskulder		7 926	3 963
Övriga skulder		10 784	10 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	830 393	820 154
Summa kortfristiga skulder		15 195 881	15 056 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 075 535	126 710 145

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (k2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad: Pappersbruket 57 = 120 år samt Pappersbruket 59 = 150 år (PB 59 har värdeår 1929 = återstående avskrivningstis = 59 år).

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsplan redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fond för yttre underhåll

Föreningen är nybildad och saknar underhållsplan. Avsättning till underhålls fond sker enligt stadgar, dvs 0,3% av taxeringsvärdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på vissa placeringar.

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 realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutande skatteskulden till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter bostäder	2 150 257	2 108 147
El-avg rörl	171 769	183 696
Hyror parkeringsplatser	274 250	270 075
Avgift andrahandsuthyrning	1 190	0
	2 597 466	2 561 918

Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Besiktning	3 596	0
Parkering	274 300	270 075
Fastighetsskötsel	51 430	44 296
Hissar	14 040	36 040
Fastighetsel	256 835	345 710
Fjärrvärme	158 662	115 974
Vatten	94 722	79 938
Sophämtning	63 768	59 595
Fastighetsförsäkringar	46 030	45 684
Övriga fastighetskostnader	29 437	43 348
Fastighetsskatt	3 963	3 963
Reparation & underhåll	31 901	87 954
	1 028 684	1 132 577

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Datakommunikation	235 233	229 208
Revisionsarvoden	17 000	19 000
Övriga tjänster, revisor	0	2 000
Tekniska förvaltningskostnader, grundvtal	89 708	88 470
Ekonomiska förvaltningskostnader	75 512	73 999
Konsultarvoden	6 250	0
Bankkostnader	5 721	5 601
Medlemsavgift, Riksförbundet Bostadsrätterna	3 165	0
Övriga externa tjänster	7 854	2 456
	440 443	420 734

Not 5 Personalkostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Styrelsearvode	47 600	47 300
Arb.givaravg löner/ersättning	14 955	14 862
	62 555	62 162

Not 6 Byggnader och mark

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	127 544 000	127 544 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 544 000	127 544 000
Ingående avskrivningar	-2 633 177	-1 870 037
Årets avskrivningar	-763 140	-763 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 396 317	-2 633 177
Utgående redovisat värde	124 147 683	124 910 823
Taxeringsvärden byggnader	60 151 333	60 151 333
Taxeringsvärden mark	18 845 000	18 845 000
	78 996 333	78 996 333
Bokfört värde mark	38 105 000	38 105 000
	38 105 000	38 105 000

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Räntekostnader Nordea	578 443	608 312
Kostnadsränta skattekontot	30	1 787
Övriga förseningsavgifter	0	1 330
	578 473	611 429

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier, Trygg Hansa	11 646	11 091
Förutbetalda förvaltningskostnader, Egeryds	22 507	22 347
Förutbetald bredbandspremie, Telia	38 576	38 201
Förutbetald Jouravtal Hissar, Kone	7 020	7 020
Upplupen deb elavgift, mars-juni	54 610	51 482
Förutbetalda elmättningsavgifter, Infometric	5 707	5 541
Förutbetald ekonomiska förvaltning, Great Accounting	19 037	18 719
Förutbetalda Parkeringsavgifter	61 650	67 550
Upplupna intäkter, retroaktiv hyreshöjning	21 028	20 786
Förutbetalda kostnader, medlemskap Bostadsrätterna	3 165	0
Förutbetalda kostnader, övrigt	368	369
	245 314	243 106

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m	Amortering enl	Lånebelopp
			låneavtal 2021-06-30	2021-06-30
Nordea Hypotek AB	1,29	2022-02-16	128 328	13 936 043
Nordea Hypotek AB	0,85	2026-02-10	150 000	13 737 281
Nordea Hypotek AB	1,75	2023-02-15	150 000	13 737 281
			428 328	41 410 605
Kortfristig del av långfristig skuld				14 236 043

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 39 268 965tkr, förutsatt att lånen förnyas vid förfallodatum.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna avgiftsräntor, Nordea Hypotek AB	54 895	56 804
Förutbetalda intäkter	676 667	661 270
Upplupet styrelsearvode	62 556	62 162
Revision	15 000	15 000
Upplupna E.on fakturor el och fjärrvärme	21 276	24 918
	830 394	820 154

Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000
	80 000 000	80 000 000

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Örebro den 23 november 2021

Elin Strandberg

Elin Strandberg
Ordförande

Ellen Ingvarsson

Ellen Ingvarsson
Ledamot

Johan Rhan

Johan Rhan
Ledamot

Fanny Nordström

Fanny Nordström
Ledamot

Kristina Lindgren

Kristina Lindgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 november 2021

Åsa Axell

Åsa Axell

Bo Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Disponentparken 2, org.nr. 769629-6693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Disponentparken 2 för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsmed 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 2 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 den 24 november 2021

.....
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

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: 19700718xxxx

IP: 81.94.xxx.xxx

2021-11-24 15:19:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>