

**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 anknypning 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
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

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

## RESULTATDISPOSITION

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 164 548
årets förlust	-274 760
	<b>-1 439 308</b>

behandlas så att

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

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 597 466	2 561 918
Övriga rörelseintäkter		1 069	8 820
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 598 535</b>	<b>2 570 738</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 294 822</b>	<b>-2 378 613</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>303 713</b>	<b>192 125</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-578 473	-611 429
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-578 473</b>	<b>-611 429</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-274 760</b>	<b>-419 304</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-274 760</b>	<b>-419 304</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-274 760</b>	<b>-419 304</b>

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		84 850 000	84 850 000
Fond för yttre underhåll		294 400	215 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 144 400</b>	<b>85 065 800</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 164 548	-666 643
Årets resultat		-274 760	-419 304
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 439 308</b>	<b>-1 085 947</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>83 705 092</b>	<b>83 979 853</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	27 174 562	27 673 324
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 174 562</b>	<b>27 673 324</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 195 881</b>	<b>15 056 968</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 075 535</b>	<b>126 710 145</b>



## 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

	<b>2020-07-01</b> <b>-2021-06-30</b>	<b>2019-07-01</b> <b>-2020-06-30</b>
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
	<b>2 597 466</b>	<b>2 561 918</b>

## Not 3 Driftskostnader

	<b>2020-07-01</b> <b>-2021-06-30</b>	<b>2019-07-01</b> <b>-2020-06-30</b>
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
	<b>1 028 684</b>	<b>1 132 577</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2020-07-01</b> <b>-2021-06-30</b>	<b>2019-07-01</b> <b>-2020-06-30</b>
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
	<b>440 443</b>	<b>420 734</b>

### 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
	<b>62 555</b>	<b>62 162</b>

### 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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>127 544 000</b>	<b>127 544 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 633 177	-1 870 037
Årets avskrivningar	-763 140	-763 140
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 396 317</b>	<b>-2 633 177</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 147 683</b>	<b>124 910 823</b>
Taxeringsvärden byggnader	60 151 333	60 151 333
Taxeringsvärden mark	18 845 000	18 845 000
	<b>78 996 333</b>	<b>78 996 333</b>
Bokfört värde mark	38 105 000	38 105 000
	<b>38 105 000</b>	<b>38 105 000</b>

### 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
	<b>578 473</b>	<b>611 429</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier, Trygg Hansa	11 646	11 091
Förytbetalda 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
	<b>245 314</b>	<b>243 106</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m	Amortering enl	Lånebelopp
			lånnavtal 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
			<b>428 328</b>	<b>41 410 605</b>
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 förfalldatum.

## 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
	<b>830 394</b>	<b>820 154</b>

## Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000
	<b>80 000 000</b>	<b>80 000 000</b>

## Underskrifter

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

Örebro den 23 november 2021



Elin Strandberg  
Ordförande



Ellen Ingvarsson  
Ledamot



Johan Rhan  
Ledamot



Fanny Nordström  
Ledamot



Kristina Lindgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 november 2021



Åsa Axell

Bo Revision