

Årsredovisning
för
Brf Disponentparken 2
769629-6693

Räkenskapsåret
2021-07-01 - 2022-06-30



Styrelsen för Brf Disponentparken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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 Disponentvillan med tillhörande grönytor. Samfälligheten finansieras genom intäkter från uthyrning av parkeringsplatser till Brf Disponentparken 2 och 3. 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Undercentralerna åtgärdade

De efterföljande problemen som uppdagades i samband med en mindre vattenläcka under 2019 är nu avslutade. Under 2021 anlätades Närkes Rör som totalentreprenad för att åtgärda de felen som upptäcktes i undercentralerna. Efter att arbetet avslutades sommaren 2021 utfördes en slutbesiktning av de åtgärdade undercentralerna av besiktningsfirman Adabacum och godkändes. Även våtrumsintyg för undercentralernas golv har upprättats. Kostnaderna från den utförda totalentreprenaden fakturerades ut under hösten 2021, vilket innebär att utgifterna redovisas i denna årsredovisning för räkenskapsåret 21/22. Detta är anledningen bakom de höga beloppet under Reparation & Underhåll.

Disponentvillan såld

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. Under sommaren 2020 beslutade samtliga bostadsrättsföreningar (Brf. Disponentparken 1, 2 & 3) att man skulle försöka sälja Disponentvillan, för att ge föreningarna en bra ekonomisk utveckling. Försäljningen av Disponentvillan drog tyvärr ut på tiden och köparen drog sig ur. Men efter fortsatta försök lyckades man hitta en ny köpare av Disponentvillan. Den nya köparen gav ett bud på 8,5 miljoner kronor för Disponentvillan, med målet att flytta in i villan och använda den som privatbostad. Under april månad 2022 kallade samtliga

bostadsrättsföreningarna till extrastämma då den nya potentiella köparen presenterades och medlemmarna fick rösta om de godkände budet eller inte. På samtliga stämmor godkändes den nya köparen av Disponentvillan med inköpspriset 8,5 miljoner kronor. Köpekontraktet signerades i juni månad och försäljningens intäkt samt kostnader är med i årsredovisningen 2021-07-01 - 2022-06-30.

Påbörjat arbete med underhållsplan

En underhållsplan är ett bra verktyg för att planera långsiktigt hur bostadsrättsföreningens fastigheter ska finansieras och underhållas. Då totalentreprenadens 5-årsgaranti löpte ut i oktober 2021 beslutade styrelsen att det var lämpligt att ta fram en underhållsplan. Under räkenskapsåret har styrelsen för bostadsrättsföreningen tagit kontakt med entreprenörer och påbörjat arbetet med att framställa en underhållsplan för bostadsrättsföreningen. Styrelsen beslutade att anlita Egeryds till detta uppdrag, med fördelen att Egeryds är bostadsrättsföreningens fastighetsförvaltare samt är väl insatt i bostadsrättsföreningens historik och tidigare problematik med byggherren. Underhållsplanen kommer färdigställas och implementeras under kommande räkenskapsår.

Planerad OVK-kontroll

Enligt plan- och bygglagstiftningen ska det regelbundet utföras Obligatorisk Funktionskontroll av Ventilationssystem (OVK) i alla byggnader. Bostadsrättsföreningens lägenhetshus har ett så kallat FX system (mekanisk frånluft med värmeåtervinning) installerat, vilket innebär att OVK-kontroll måste utföras vart 6e år. Styrelsen har påbörjat arbetet med detta och en OVK-kontroll kommer att utföras under kommande räkenskapsår (efter sommaren 2022).

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 2021-12-07 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Elin Strandberg	Ordförande
Ann-Sofi Edwards	Ledamot
Inger Pettersson	Ledamot
Gustav Johnsson	Ledamot
Kristina Lindgren	Ledamot

Suppleanter

Jonas Arvidson	Suppleant
----------------	-----------

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda t.o.m stämman år 2022.

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

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet.

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. Under nästa räkenskapsår så kommer ett skifte att ske till försäkringsbolag Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Resultat

Resultatet visar på en förlust på -229 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 2023.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	102
Tillkommande medlemmar under året	14
Avgående medlemmar under året	18
Antal Medlemmar vid årets slut	95

Under året har 14 st (13) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	2 644	2 597	2 562	2 381
Resultat efter finansiella poster	-196	-275	-419	-344
Årsavgift/kvm bostadsyta	606	603	592	580
Soliditet (%)	66,5	66,4	66,3	66,1

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 850 000	294 400	-1 164 548	-274 760	83 705 092
Disposition av föregående års resultat:			-274 760	274 760	0
Avsättning under året enl stadgar		235 800	-235 800		0
Årets resultat				-228 969	-228 969
Belopp vid årets utgång	84 850 000	530 200	-1 675 108	-228 969	83 476 123

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 675 108
årets förlust	-228 969
	-1 904 077

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	286 200
i ny räkning överföres	-2 190 277
	-1 904 077

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

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 644 063	2 597 466
Övriga rörelseintäkter	3	476 450	1 069
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 120 513	2 598 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 428 421	-1 028 684
Övriga externa kostnader	5	-532 699	-440 443
Personalkostnader	6	-63 475	-62 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-754 184	-763 140
Summa rörelsekostnader		-2 778 779	-2 294 822
Rörelseresultat		341 734	303 713
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-537 425	-578 473
Summa finansiella poster		-537 425	-578 473
Resultat efter finansiella poster		-195 691	-274 760
Resultat före skatt		-195 691	-274 760
Skatter			
Skatt på årets resultat		-33 278	0
Årets resultat		-228 969	-274 760

Balansräkning

Not

2022-06-30

2021-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

121 028 327

124 147 683

Summa materiella anläggningstillgångar

121 028 327

124 147 683

Summa anläggningstillgångar

121 028 327

124 147 683

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

471 220

487 561

Övriga fordringar

10 872

19 370

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

2 785 962

245 314

Summa kortfristiga fordringar

3 268 054

752 245

Kassa och bank

Kassa och bank

1 314 298

1 175 607

Summa kassa och bank

1 314 298

1 175 607

Summa omsättningstillgångar

4 582 352

1 927 852

SUMMA TILLGÅNGAR

125 610 679

126 075 535

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 850 000	84 850 000
Fond för yttre underhåll		530 200	294 400
Summa bundet eget kapital		85 380 200	85 144 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 675 108	-1 164 548
Årets resultat		-228 969	-274 760
Summa fritt eget kapital		-1 904 077	-1 439 308
Summa eget kapital		83 476 123	83 705 092
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	27 277 078	27 174 562
Summa långfristiga skulder		27 277 078	27 174 562
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 737 281	14 236 043
Förskott från kunder		0	4 393
Leverantörsskulder		163 602	106 342
Skatteskulder		41 204	7 926
Övriga skulder		9 486	10 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	905 905	830 393
Summa kortfristiga skulder		14 857 478	15 195 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 610 679	126 075 535

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

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 har påbörjat en underhållsplan som framställs under kommande räkenskapsår. Avsättning till underhålls fond sker minst, enligt stadgar, med 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 20,6 % 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 Pappersbruket 57 värderas den uppskjutande skatteskulden för denna fastighet till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter bostäder	2 200 002	2 150 257
El-avg rörl	158 588	171 769
Hyror parkeringsplatser	274 346	274 250
Avgift andrahandsuthyrning	11 107	1 190
Öresavrundning	20	0
	2 644 063	2 597 466

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Vinst vid avyttring Disponentvillan	468 161	0
Övriga rörelseintäkter	8 289	1 069
	476 450	1 069

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Besiktning	0	3 596
Parkering	269 250	274 300
Fastighetsskötsel	69 259	51 430
Hissar	32 552	14 040
Fastighetsel	272 474	256 835
Fjärrvärme	176 864	158 662
Vatten	104 541	94 722
Sophämtning	66 211	63 768
Fastighetsförsäkringar	48 364	46 030
Övriga fastighetskostnader	67 418	29 437
Fastighetsskatt	3 963	3 963
Reparation & underhåll	315 955	31 901
Vidarefakturerering till medlemmar	1 570	0
	1 428 421	1 028 684

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Datakommunikation	231 634	235 233
Revisionsarvoden	15 625	17 000
Tekniska förvaltningskostnader, grundvtal	91 136	89 708
Ekonomiska förvaltningskostnader	77 176	75 512
Konsultarvoden	0	6 250
Bankkostnader	6 066	5 721

Medlemsavgift, Riksförbundet Bostadsrätterna	6 360	3 165
Övriga externa tjänster	4 069	7 854
Omkostnader försäljning Disponentvillan	100 633	0
	532 699	440 443

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Styrelsearvode	48 300	47 600
Arb.givaravg löner/ersättning	15 175	14 955
	63 475	62 555

Not 7 Byggnader och mark

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	127 544 000	127 544 000
Försäljningar	-2 571 154	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 972 846	127 544 000
Ingående avskrivningar	-3 396 317	-2 633 177
Försäljningar	205 982	
Årets avskrivningar	-754 184	-763 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 944 519	-3 396 317
Utgående redovisat värde	121 028 327	124 147 683
Taxeringsvärden byggnader	76 173 667	60 151 333
Taxeringsvärden mark	19 592 333	18 845 000
	95 766 000	78 996 333
Bokfört värde mark	37 754 846	38 105 000
	37 754 846	38 105 000

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Räntekostnader Nordea	536 937	578 443
Kostnadsränta skattekontot	31	30
Övriga förseningsavgifter	457	0
	537 425	578 473

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier, Dina försäkringar	12 239	11 646
Förutbetalda förvaltningskostnader, Egeryds	23 061	22 507
Förutbetald bredbandspremie, Telia	38 814	38 576
Förutbetald Jouravtal Hissar, Kone	21 915	7 020
Upplupen deb elavgift, mars-juni	46 812	54 610
Förutbetalda elmättningsavgifter, Infometric	5 895	5 707
Förutbetald ekonomiska förvaltning, Great Accounting	19 551	19 037
Förutbetalda Parkeringsavgifter	63 850	61 650
Upplupna intäkter, retroaktiv hyreshöjning	0	21 028
Förutbetalda kostnader, medlemskap Bostadsrätterna	3 195	3 165
Förutbetalda kostnader, övrigt	630	368
Upplupen intäkt försäljning Disponentvillan	2 550 000	0
	2 785 962	245 314

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m	Amortering enl	Lånebelopp
			låneavtal 2022-06-30	2022-06-30
Nordea Hypotek AB	1,36	2025-02-19	0	13 839 797
Nordea Hypotek AB	1,75	2023-02-15	150 000	13 587 281
Nordea Hypotek AB	0,85	2026-02-10	150 000	13 587 281
			300 000	41 014 359
Kortfristig del av långfristig skuld			13 737 281	

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 39 514 359 kr, förutsatt att lånen förnyas vid förfalldatum.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna avgiftsräntor, Nordea Hypotek AB	64 988	54 895
Förutbetalda intäkter	661 507	676 667
Upplupet styrelsearvode	63 475	62 556
Revision	15 000	15 000
Upplupna E.on fakturor el och fjärrvärme	28 635	21 276
Upplupna kostnader försäljning Disponentvillan	72 300	0
	905 905	830 394

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000
	80 000 000	80 000 000

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

Örebro den 22 november 2022

Elin Eriksson Strandberg
Ordförande

Ann-Sofi Edwards
Ledamot

Inger Pettersson
Ledamot

Gustav Johnsson
Ledamot

Kristina Lindgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 november 2022

Åsa Axell

Bo Revision

Verifikat

Transaktion 09222115557481983126

Dokument

Årsredovisning för påskrift - Disponentparken 2
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2022-11-22 17:01:06 CET (+0100) av Great
Accounting (GA)
Färdigställt 2022-11-23 08:44:36 CET (+0100)

Initierare

Great Accounting (GA)
Great Accounting Sweden AB
info@greataccounting.se
+46735332916

Signerande parter

Elin Eriksson Strandberg (EES)
Identifierad med svenskt BankID som "Elin Maria
Eriksson Strandberg"
Personnummer 940406-2862
elin.strandberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin
Maria Eriksson Strandberg"
Signerade 2022-11-22 17:04:43 CET (+0100)

Ann-Sofi Edwards (AE)
Identifierad med svenskt BankID som "ANN-SOFI
EDWARDS"
Personnummer 570419-6665
ann-sofi.edwards@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-SOFI EDWARDS"
Signerade 2022-11-22 18:43:34 CET (+0100)

Inger Pettersson (IP)
Identifierad med svenskt BankID som "Britt Inger
Pettersson"
Personnummer 620909-1146
pettersson.inger@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt

Gustav Johnsson (GJ)
Identifierad med svenskt BankID som "Lars Gustav
Johnsson"
Personnummer 890801-3579
JohnssonG@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars



Verifikat

Transaktion 09222115557481983126

<p><i>Inger Pettersson"</i> <i>Signerade 2022-11-22 17:19:37 CET (+0100)</i></p>	<p><i>Gustav Johnsson"</i> <i>Signerade 2022-11-22 19:02:50 CET (+0100)</i></p>
<p>Kristina Lindgren (KL) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Brita Kristina Lindgren"</i> <i>Personnummer 681006-6784</i> <i>kristinalindgren@live.com</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Brita Kristina Lindgren"</i> <i>Signerade 2022-11-22 19:02:17 CET (+0100)</i></p>	<p>Åsa Axell (ÅÅ) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Åsa Katarina Cronvall Axell"</i> <i>Personnummer 700718-1642</i> <i>asa.axell@borevision.se</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Katarina Cronvall Axell"</i> <i>Signerade 2022-11-23 08:44:36 CET (+0100)</i></p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

