

Årsredovisning
för
Brf Disponenten i Stockholm
769603-4888

Räkenskapsåret
2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för Brf Disponenten i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Föreningen bildades december 1998 och klassificeras som ett privatbostadsföretag dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1998-10-13.

Föreningen förvärvade den 6 mars 1999 fastigheten Luxlampan 6 med adress Disponentgatan 1, Stockholm. Byggnaden från 1935 är ett stenhus i sex våningar med 25 balkonger varav 10 är tillbyggnad år 2008. Suterräng- och bottenvåning inrymmer en hyreslokal vardera. För gemensamt nyttjande finns tvättstuga, cykelrum och en mindre takterrass. Den lilla gräsmattan framför husgaveln tillhör Stockholms Stad. Uppvärmning sker med vattenburen fjärrvärme och ventilation med självdrag. Den totala ytan för bostäder är 1 855 m². Hyreslokalerna omfattar 166 m² och uthyres som butikslokaler.

Ekonomisk och teknisk förvaltningen utförs av Trönberg & Co Förvaltnings AB.

Fastighetsskötsel ombesörjs av AB Energiebevakning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och i den ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring.

Internet levereras av Ownit som dragit fiberkablar i fastighetsnätet. Kabel-TV levereras av Telenor.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:

2019	Målning av tak och takterrass.
2018	Takrasskydd har satts upp. Ny torktumlare har köpts.
2016	Renovering av hiss.
2014	Maskinpark i tvättstuga utbytt. 2 tvättmaskiner, torkskåp samt torktumlare. Ombyggnation av 15 st balkonger.
2013	Målning av trapp och fönster. Installation av fiber via Ownit. Byte av armatur i trapphus.
2012	Uppgradering och förbättring av elnätet i källare.
2011	Värmekablar installeras i stuprör och rännor. Brandvarnare monteras i samtliga lägenheter.
2010	Stämman biföll motion att lgh 8 får söka bygglov för fransk balkongdörr samt uteplats. Plåttaket lagas och målas om. Källarbelysning förbättras.
2009	Ljudisolerande fönster monteras i butikslokalen
2008	Nio säkerhetsdörrar monteras på bostadsrättshavarnas egen bekostnad. Fasaden putsas och målas om.
2007	Utvändig målning av fönster mot gatsidan. Entréhallen målas om. f.d. pannrummet görs om till cykelrum. Sopnedkastan plomberas. Nya sophanteringskåp iordningställs på husets baksida.
2004	Oljepannan monteras ner och fjärrvärme installeras.
2001	Fönster mot gårdssidan och gavel målas om utvändigt
2000	Stambyten i kök och badrum. Elledningar i allmänna utrymmen moderniseras
1993	Omläggning, nytt taktegel
1972	Fasadrenovering

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsstämma hölls den 9 juni 2020. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Relining under huset har genomförts.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets ingång 57 st.

Antalet tillkommande medlemmar 3 st.

Antalet avgående medlemmar 5 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55 st.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 940 071	1 236 835	255 792	-721 760	447 982	12 158 920
Disposition av föregående års resultat				447 982	-447 982	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			170 184	-170 184		0
Årets resultat					-372 334	-372 334
Belopp vid årets utgång	10 940 071	1 236 835	425 976	-443 962	-372 334	11 786 586

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 918	1 937	1 932	1 805
Resultat efter finansiella poster	-372	448	235	395
Soliditet (%)	48,4	48,7	46,0	48,0
Årsavgift/m ² (brf, kr)	786	786	786	786
Fastighetslån kr/ m ² (brf-yta, kr)	6 521	6 644	6 767	6 889
Värmekostnad kr/m ² (m ² , uppvärmd yta)	147	156	160	159

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-443 962
årets förlust	-372 334
	-816 296
behandlas så att	
avsättning till yttre fond enl. stadgar 0,3% av fastighetens tax.värde	170 184
ianspråkstagande av yttre fond	-425 976
i ny räkning överföres	-560 504
	-816 296

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

u

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 919 787	1 937 146
Summa rörelseintäkter		1 919 787	1 937 146
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 806 842	-984 960
Övriga externa kostnader		-35 137	-38 555
Personalkostnader	4	-63 485	-63 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-269 144	-269 556
Summa rörelsekostnader		-2 174 607	-1 356 382
Rörelseresultat		-254 821	580 765
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		139	703
Räntekostnader		-117 652	-133 486
Summa finansiella poster		-117 513	-132 783
Resultat efter finansiella poster		-372 334	447 982
Resultat före skatt		-372 334	447 982
Årets resultat		-372 334	447 982

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 262 817	22 530 921
Maskiner och tekniska anläggningar	6	0	1 040
Summa materiella anläggningstillgångar		22 262 817	22 531 961
Summa anläggningstillgångar		22 262 817	22 531 961
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 585	9 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 412	72 962
Summa kortfristiga fordringar		96 997	82 615
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	7	658 972	658 972
Summa kortfristiga placeringar		658 972	658 972
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 348 345	1 678 644
Summa kassa och bank		1 348 345	1 678 644
Summa omsättningstillgångar		2 104 315	2 420 231
SUMMA TILLGÅNGAR		24 367 133	24 952 192

M

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 176 906	12 176 906
Fond för yttre underhåll		425 976	255 792
Summa bundet eget kapital		12 602 882	12 432 698
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-443 962	-721 760
Årets resultat		-372 334	447 982
Summa fritt eget kapital		-816 296	-273 779
Summa eget kapital		11 786 586	12 158 919
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	12 097 267	12 324 627
Övriga skulder		51 300	51 300
Summa långfristiga skulder		12 148 567	12 375 927
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 051	75 285
Skatteskulder		2 731	600
Övriga skulder		0	20 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	329 198	321 241
Summa kortfristiga skulder		431 980	417 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 367 133	24 952 192

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-372 334	447 982
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	269 144	269 556
Betald skatt	2 103	-11 477
Resultat efter finansiella poster	-101 087	706 061
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 450	-12 423
Förändring av leverantörsskulder	24 766	-233 064
Förändring av kortfristiga skulder	-21 167	43 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-102 938	503 730
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-227 360	-227 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-227 360	-227 360
Årets kassaflöde	-330 298	276 370
Likvida medel		
Vid årets början	1 678 644	1 402 272
Vid årets slut	1 348 345	1 678 643

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ny- till- & ombyggnad	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler moms	261 832	278 796
Hysesintäkter p-plats, ej moms	50 400	50 400
Hysesintäkt övr objekt ej moms	24 782	24 389
Deb f.skatt momsreg. lokaler	21 947	24 312
Årsavgifter bostäder	1 458 876	1 458 876
Kabel-tv avgifter	100 373	100 373
Avg hantering andrahandsuthyrn	1 577	0
	1 919 787	1 937 146

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Belysning/El	21 184	37 613
Bränsle/Värme	297 472	315 170
Sotning/Brandskydd	1 045	30 098
Vatten och avlopp	59 811	54 986
Städning avtal	49 706	42 805
Sophantering avtal	30 969	28 573
Sophantering extra	8 628	10 451
Snöröjning avtal	9 321	10 801
Snöröjning extra	1 526	20 995
Internet/TV avtal	96 823	96 848
Hiss avtal	2 026	1 670
Hiss extra	3 554	4 166
Vitvaror	38 514	0
Värmeanläggning/ventilation	14 391	8 182
Energideklaration	8 269	10 932
Föreningsavgifter/ Fasth.äg.fö	4 320	4 285
Fastighetsskatt/avgift	81 868	79 737

Försäkringspremier	25 886	25 540
Fastighetsförvaltning avtal	101 149	101 067
Fastighetsförvaltning extra	5 026	4 429
Fastighetsskötsel avtal	38 854	38 135
Jouravtal	1 714	1 677
Förbrukningsmaterial	0	1 700
	902 056	929 860
Löpande underhåll	63 335	33 753
Reparationer	7 138	18 934
Årets renoveringar/byggprojekt	834 313	2 412
	904 786	55 099
Summa driftskostnader	1 806 842	984 959

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Arvoden samt sociala kostnader

Arvoden	48 300	48 292
Sociala kostnader	15 185	15 019
Totala Arvoden och sociala kostnader	63 485	63 311

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 097 940	27 097 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 097 940	27 097 940
Ingående avskrivningar	-4 567 019	-4 298 915
Årets avskrivningar	-268 104	-268 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 835 123	-4 567 019
Utgående redovisat värde	22 262 817	22 530 921
Taxeringsvärden byggnader	18 391 000	18 391 000
Taxeringsvärden mark	38 337 000	38 337 000
	56 728 000	56 728 000
Bokfört värde byggnader	16 906 282	17 174 385
Bokfört värde mark	5 356 535	5 356 535
	22 262 817	22 530 920

Not 6 Maskiner och tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 496	157 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 496	157 496
Ingående avskrivningar	-156 456	-155 004
Årets avskrivningar	-1 040	-1 452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 496	-156 456
Utgående redovisat värde	0	1 040

Not 7 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Likvidinvest	658 972	658 972	764 942
	658 972	658 972	764 942

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,10	2022-02-16	2 335 165	2 412 845
SEB	0,97	2024-09-28	3 600 662	3 612 662
Nordea	0,95	2025-02-19	2 951 340	3 029 020
Nordea	0,99	2024-01-17	3 210 100	3 270 100
			12 097 267	12 324 627
Kortfristig del av långfristig skuld			227 360	227 360

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Interima skulder	60 623	81 355
Upplupna räntekostnader	9 114	7 409
Förutbet hyresintäk & medl avg	177 537	147 377
Beräknat arvode styrelse	62 424	61 100
Beräknat arvode revision	19 500	19 000
Fortum/Skellefteå Kraft	0	5 000
	329 198	321 241

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 619 000	15 619 000
	15 619 000	15 619 000

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

Stockholm 2021- 05-07



Ingrid Larsson
Ordförande



Cecilia Wilander

Selma Jakobsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05-07



My Bolin
Auktoriserad revisor
Balansen HB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Disponenten i Stockholm
Org.nr. 769603-4888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Disponenten i Stockholm för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Disponenten i Stockholm för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

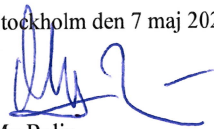
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder,

områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den 7 maj 2021



My Bolin

Auktoriserad revisor