Årsredovisning 2025

Brf Disponenten i Stockholm

769603-4888



nabo

rkE9-GG1Ge-r1B9-zfJzx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Disponenten i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

rkE9-GG1Ge-r1B9-zfJzx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

rkE9-GG1Ge-r1B9-zfJzx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 260505 hos Bolagsverket. Stadgarna godtogs på stämma 250917.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luxlampan 6	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

2026 byter föreningen försäkringsbolag till Gjensidige

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1935.

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 1 855 kvm och 2 lokaler om 166 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 021 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ingrid Larsson	Ordförande
Patric Bergman	Styrelseledamot
Kent Bergfors	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter

Revisorer

My Bolin	Auktoriserad revisor	Balansen HB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-17. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2000 Stambyten i kök och badrum. Elledningar i allmänna utrymmen moderniseras.

2001 Fönster mot gårdssidan och gavel målas om utvändningt.

2004 Oljepannan monteras ner och fjärrvärme installeras.

2008 Nio säkerhetsdörrar monteras på bostadsrättshavranas egna beskonad. Byggnation av 10 st balkonger. Fasadrenovering

2009 Ljudisolerande fönster monteras i butikslokalen.

2010 Stämman biföll motion att lgh 8 får söka bygglov för fransk balkongdörr samt uteplats. Plåttaket lagas och målas om. Källarbelysning förbättras.

2011 Värmekablar installeras i stuårör ocg rännor. Brandvarnare mpnteras i samtliga lägenheter.

2012 Uppgradering och förbättring av elnät i källare

2013 Målning av trapp och fönster. Installation av fiber via Ownit. Byte av armatur i trapphus.

2014 Maskinpark i tvättstuga utbytt, 2 tvättmaskiner, torkskåp samt torktumlare. Ombyggnad av 15 st balkonger.

2016 Renovering av hiss.

2018 Takrasskydd har satts upp. Ny torktumlare har köpts.

2019 Målning av tak ocg takterass.

2020 Relining/byta av rör bottenplattan/avloppstammar. Stamspolning

2022 Fönsterbyte i fastigheten, OVK, asbest och ventilbyte i källaren, tre st. nya branddörrar på vinden och ny altandörr

2023 Målning av källare och vind

2025 Nytt tak. Stamspolning. Nya elledningar i hissen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fiber/internet	Ownit
Kabel-tv	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt lån tagit för nytt tak på 2,9 mkr till ränta 2.86%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

rkE9-GG1Ge-r1B9-zfJzx

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 036 865	2 045 892	2 034 074	1 962 000
Resultat efter fin. poster	-1 264 299	-208 643	-183 251	114 776
Soliditet (%)	36	43	43	43
Yttre fond	1 494 174	1 251 564	1 008 954	766 344
Taxeringsvärde	85 392 000	80 870 000	80 870 000	80 870 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	893	919	230	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,3	83,3	20,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 563	8 120	8 270	8 419
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 777	7 453	7 590	7 728
Sparande / kvm totalyta, kr	-196	179	172	240
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	28	19	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	186	182	174	159
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	51	44	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	273	260	237	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	2,44	1,78	1,66
Räntekänslighet (%)	10,71	8,83	35,99	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Ökade kostnader
1. Förlust hyresintäkter lokaler 87 232 kr inkl. moms. Samt förlust hyresgäst i konkurs om 161 389 kr

2. Fuktskador vid renovering (lgh 1306,1406,1503,1506 + vinden) dessa är alla åtgärdade och klara. 131 250 kr inkl. moms. Ovan kostnader samt Wasa Parkett slutfaktura kommer skadeståndkrävas från Saneco.3. Fuktskador i lgh 1004 och 1104 som belasta föreningens försäkring. 35 747 kr inkl. moms
4. Renovering av stora lokalen för dom nya hyresgästen Pureness 389 399 kr ink. moms
5. Total 805 017 kr

Lån
1. Nya lån för att finansiera byte av tak 3,000,000 (Budet 2,80% 3-år)
Betalt 38,386/2025
2. Förlängning av befintliga lån ökade räntekostnad då vi har skrivit om lån med en föregående ränta på runt 1% och ny ränta har blivit runt 2,8%

Framtida renoveringskostnader kommer att finansieras med nya lån alternativ avgiftshöjning eller att vi använder likvida medel som vi har på Nordea.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	11 060 071	-	-	11 060 071
Upplåtelseavgifter	1 116 835	-	-	1 116 835
Fond, yttre underhåll	1 251 564	-	242 610	1 494 174
Balanserat resultat	-1 492 213	-238 872	-242 610	-1 973 695
Årets resultat	-238 872	238 872	-1 264 299	-1 264 299
Eget kapital	**11 697 385**	**0**	**-1 264 299**	**10 433 086**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 973 695
Årets resultat	-1 264 299
Totalt	**-3 237 994**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	256 176
Att från yttre fond i anspråk ta	-464 399
Balanseras i ny räkning	-3 029 771
	-3 237 994

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

rkE9-GG1Ge-r1B9-zfJzx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 036 865	2 045 892
Övriga rörelseintäkter	3	162 015	1
Summa rörelseintäkter		**2 198 880**	**2 045 893**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 833 438	-1 125 501
Övriga externa kostnader	9	-413 525	-184 649
Personalkostnader	10	-155 404	-154 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 112	-570 579
Övriga rörelsekostnader		-32 478	0
Summa rörelsekostnader		**-2 967 958**	**-2 035 245**
RÖRELSERESULTAT		**-769 078**	**10 648**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 206	151 513
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-499 428	-370 804
Summa finansiella poster		**-495 222**	**-219 291**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 264 299**	**-208 643**
Skatt		0	-30 229
ÅRETS RESULTAT		**-1 264 299**	**-238 872**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	27 355 236	25 233 908
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**27 355 236**	**25 233 908**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**27 355 236**	**25 233 908**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 286	177 373
Övriga fordringar	14	134 258	7 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	116 936	108 431
Summa kortfristiga fordringar		**264 480**	**293 160**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 539 163	1 800 327
Summa kassa och bank		**1 539 163**	**1 800 327**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 803 643**	**2 093 487**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 158 880**	**27 327 395**

rkE9-GG1Ge-r1B9-zfJzx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 176 906	12 176 906
Fond för yttre underhåll		1 494 174	1 251 564
Summa bundet eget kapital		**13 671 080**	**13 428 470**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 973 695	-1 492 213
Årets resultat		-1 264 299	-238 872
Summa ansamlad förlust		**-3 237 994**	**-1 731 085**
SUMMA EGET KAPITAL		**10 433 086**	**11 697 385**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 907 462	12 222 527
Övriga långfristiga skulder		127 792	0
Summa långfristiga skulder		**12 035 254**	**12 222 527**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 831 765	2 840 300
Leverantörsskulder		292 937	85 949
Skatteskulder		35 672	34 038
Övriga kortfristiga skulder		5 817	3 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	524 349	444 160
Summa kortfristiga skulder		**6 690 540**	**3 407 483**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 158 880**	**27 327 395**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-769 078**	**10 648**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	533 112	570 579
	-235 966	**581 227**
Erhållen ränta	4 206	7 924
Erlagd ränta	-480 479	-353 358
Betald inkomstskatt	0	-30 229
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-712 238**	**205 564**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	28 680	-127 087
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	272 643	-48 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-410 915**	**30 340**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 654 440	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	802 561
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 654 440**	**802 561**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 895 500	0
Amortering av lån	-219 100	-277 360
Depositioner	127 792	-51 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**2 804 192**	**-328 660**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-261 164**	**504 241**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 800 327**	**1 296 086**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 539 163**	**1 800 327**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Disponenten i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,36 %
Byggnad	1,33 - 5,00 %
Yttertak	2,33 %
Fasader	2,26 %
El	3,26 %
Restpost	3,07 %
Fönster	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 604 700	1 604 700
Hyresintäkter, lokaler	305 281	262 926
Hyresintäkter, p-platser	80 325	77 800
Kabel-TV/Bredband	51 578	100 368
Intäktsreduktion	-7 341	0
Övriga intäkter	2 322	98
Summa	**2 036 865**	**2 045 892**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	1
Återvunnen moms	129 920	0
Övriga rörelseintäkter	32 091	0
Summa	**162 015**	**1**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	60 373	50 534
Städning	26 294	26 539
Besiktning och service	73 692	42 861
Trädgårdsarbete	129	0
Snöskottning	21 790	12 448
Övrigt	18 558	0
Summa	**200 836**	**132 382**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 116	0
Bostäder VVS	994	26 335
Tvättstuga	13 059	4 738
Källarutrymmen	0	3 653
Dörrar och lås/porttele	5 854	8 476
VA	41 143	2 597
Värme	0	3 050
El	41 578	20 756
Hissar	7 112	12 818
Tak	3 625	7 137
Fasader	0	1 884
Fönster	0	2 813
Försäkringsärende/vattenskada	205 758	3 588
Summa	**320 239**	**97 846**

rkE9-GG1Ge-r1B9-zfJzx

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	389 399	0
VA	36 375	0
Fönster	6 250	0
Summa	**432 024**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	58 915	56 477
Uppvärmning	376 287	366 921
Vatten	115 933	102 487
Sophämtning	83 825	75 822
Summa	**634 960**	**601 707**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 123	47 410
Kabel-TV	8 433	44 192
Bredband	42 476	54 979
Arvode teknisk förvaltning	56 744	50 856
Fastighetsskatt	104 604	96 129
Summa	**245 380**	**293 566**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	21 288	18 969
Övriga förvaltningskostnader	82 579	59 209
Juridiska kostnader	18 379	26 517
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	170 867	0
Revisionsarvoden	19 222	28 794
Ekonomisk förvaltning	50 908	51 161
Konsultkostnader	50 281	0
Summa	**413 525**	**184 649**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	118 400	117 600
Sociala avgifter	37 004	36 916
Summa	**155 404**	**154 516**

rkE9-GG1Ge-r1B9-zfJzx

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	499 425	370 700
Övriga räntekostnader	3	104
Summa	**499 428**	**370 804**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 807 485	31 807 485
Årets inköp	2 654 440	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**34 461 925**	**31 807 485**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 573 577	-6 002 998
Årets avskrivning	-533 112	-570 579
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 106 689**	**-6 573 577**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**27 355 236**	**25 233 908**
I utgående restvärde ingår mark med	*5 356 535*	*5 356 535*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 992 000	24 590 000
Taxeringsvärde mark	54 400 000	56 280 000
Summa	**85 392 000**	**80 870 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	157 496	157 496
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**157 496**	**157 496**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-157 496	-157 496
Utgående ackumulerad avskrivning	**-157 496**	**-157 496**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

rkE9-GG1Ge-r1B9-zfJzx

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	128 800	3 561
Övriga fordringar	5 458	3 795
Summa	**134 258**	**7 356**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 446	44 327
Fastighetsskötsel	13 572	13 124
Städning	4 407	4 257
El	6 506	6 612
Försäkringspremier	8 366	8 040
Kabel-TV	0	8 433
Bredband	0	10 619
Förvaltning	14 639	13 019
Summa	**116 936**	**108 431**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-06-17	3,96 %	3 825 000	3 875 000
Nordea Hypotek	2027-02-19	2,98 %	2 621 200	2 640 620
Nordea Hypotek	2029-01-17	3,76 %	2 910 100	2 970 100
SEB	2027-09-28	2,48 %	3 540 662	3 552 662
Nordea Hypotek	2026-02-18	1,61 %	1 946 765	2 024 445
SEB	2028-12-28	2,80 %	2 895 500	
Summa			**17 739 227**	**15 062 827**
Varav kortfristig del			5 831 765	2 840 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 800 827 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 185	16 553
El	0	164
Uppvärmning	50 306	47 819
Utgiftsräntor	51 985	33 036
Vatten	19 418	17 145
Löner	108 800	108 000
Beräknade uppl. sociala avifter	33 955	33 900
Förutbetalda avgifter/hyror	179 700	157 543
Beräknat revisionsarvode	25 000	30 000
Summa	**524 349**	**444 160**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 412 000	15 859 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ingrid Larsson
Ordförande

Kent Bergfors
Styrelseledamot

Patric Bergman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Balansen HB
My Bolin
Auktoriserad revisor

rkE9-GG1Ge-r1B9-zfJzx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.05.2026 06:43

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 13.05.2026 16:58

DOCUMENT ID:
r1B9-zfJzx

ENVELOPE ID:
rkE9-GG1Ge-r1B9-zfJzx

DOCUMENT NAME:
Brf Disponenten i Stockholm, 769603-4888 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
0895080753d65364fcac5c8f94a4b9b9e80f693e51ec89d76fc30db489138f71bbd80cfcbddf8447118135ee815bae739dc287a304962020a6c8e8b5d02cf68a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **INGRID LARSSON**	**Signed**	**13.05.2026 17:04**	**eID**	**Swedish BankID**
larssoningrid76@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 16:58	Low	IP: 31.211.225.88
2. **Patric Axel Bergman**	**Signed**	**13.05.2026 17:21**	**eID**	**Swedish BankID**
66patric@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 17:21	Low	IP: 90.229.235.194
3. **KENT ANDERS BERGFORS**	**Signed**	**14.05.2026 00:24**	**eID**	**Swedish BankID**
kentbergfors@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 20:08	Low	IP: 31.211.225.66
4. **My Gudrun Maria Bolin**	**Signed**	**14.05.2026 06:43**	**eID**	**Swedish BankID**
my.bolin@balansen.se	Authenticated	14.05.2026 06:43	Low	IP: 98.128.185.226

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

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 2025.

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 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 Standard 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.

HJN9bMzkze-SJZr9-zMJfg

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 2025 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 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

My Bolin

Auktoriserad revisor

HJN9bMzkze-SJZr9-zMJfg

SEALED BY Verified HJN9BMZKZE-SJZR9-ZMJFG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.05.2026 06:42

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 13.05.2026 16:58

DOCUMENT ID:
SJZr9-zMJfg

ENVELOPE ID:
HJN9bMzkze-SJZr9-zMJfg

DOCUMENT NAME:
Brf Disponenten 2025 Revisionsberättelse.pdf
2 pages

SHA-512:
9621f9d19fea5c3fda3f33a17add9199ca1bf2dd11c07b6
19bfa3cf6c237a61aad28eaceaa20975c07c072da5793d
338cd7c033e436b7ebd8e2f43a85301db70

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. My Gudrun Maria Bolin	Signed	14.05.2026 06:42	eID	Swedish BankID
my.bolin@balansen.se	Authenticated	14.05.2026 06:42	Low	IP: 98.128.185.226

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed