

Årsredovisning för Brf Ladugården

Styrelsen får hämed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ladugården registrerades hos Bolagsverket den 16 juli 1985 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 20 mars 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Fjordingen 4:3 och 4:4 med gatuadresserna Rundelsgränd 8 och 10, Skolgatan 15, 17 och 19 samt Svartmangatan 6 A-D i Uppsala kommun.

På fastigheterna finns sex flerbostadshus i en till fyra våningar. Två av byggnaderna har även källare. Byggnaderna är uppförda mellan 1880-1890.

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt, en lägenhet med hyresrätt samt en lokal med hyresrätt.

1 rum och kök	7 st
2 rum och kök	11 st
3 rum och kök	17 st
4 rum och kök	4 st
Total bostadsarea uppgår till	2 831 kvm
varav upplåten med hyresrätt	47 kvm
Total tomtarea uppgår till	2 230 kvm
Total lokalarea uppgår till	80 kvm

Byggnadernas uppvärmning är i huvudsak fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar genom Osséen försäkringsmäklare.

Genomfört underhåll

Renovering av fönster	2016
Stamrenovering	2018-2019
Renovering av kakelugnar	2019-2020
Trapphusrenovering	2020
Fasad och vindar	2020
Takrenovering	2020
Målning av tak	2021
Säkerhetsdörrar	2023

Styrelsen

Till styrelse har föreningens stämma utsett:

Christian Elvhage	Ledamot
Marianne Sandberg	Ledamot
Emma Sannervik	Ledamot
Roger Wahlund	Ledamot, avgått under året
Josefine Sowa	Ledamot
Philip Walfridsson	Suppleant

Revisor

Till revisor har föreningens stämma utsett:

Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB

Valberedning

Till valberedning har föreningens stämma utsett:

Henryk Dolata
Emma Flygare

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. Extra föreningsstämma hölls 2023-11-30. Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Elnät	Vattenfall
Elhandel	Bodens Energi AB
Städ	Hemfrid
Trapphus	Säker Bostad
Tvättstugservice	Knivsta hushållsservice
VVS-service	Uppsala Rörteam AB, avtal uppsagt i oktober

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 7 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 5 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st, under året har 8 st medlemmar tillkommit och 10 st medlemmar har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 58 st.

Verksamheten under året

Det Systematiska BrandskyddsArbetet (SBA) har präglat styrelsens arbete under året. En tillsyn som gjordes av Kommunens räddningsnämnd 2022 kom fram till att våra fastigheter har brister vad gäller brandskyddet. Allvarigast var våra 140 år gamla lägenhetsdörrar som enligt nya normer inte befanns säkra nog. Vidare ansåg man att tvättstugan i källaren på Svartmangatan 6B saknade en extra utrymningsväg. Styrelsen överklagade beslutet till Länsstyrelsen under våren men fick avslag.

Det resulterade i att styrelsen tog fram ett förslag om att byta ut samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar med ett utseende som motsvarade de gamla dörrarna. Förslaget innehöll också ett nytt låssystem som förutom lägenhetsdörrarna innefattade alla våra gemensamma utrymmen. Detta godkändes av årsstämman i juni. Dörrarna byttes under hösten, brandlarm och säkerhetsbelysning installerades i källaren efter att myndigheten gjorde avkall på en extra utrymningsväg. I det fortsatta arbetet med SBA togs fram rutiner och checklistor.

Under hösten hölls en extrastämma för att godkänna vissa stadgeändringar. Extrastämman kunde också bifalla att vindutrymmet ovan Svartmangatan 6A fick säljas till berörd medlem för att utvidga lägenheten. Styrelsen fick mandat att hantera försäljning, tak och lägenhetsutvidgning.

Den pågående översynen av portar resulterade i att porten till Svartmangatan 6B renoverades. En renovering av badrummet i vår hyreslägenhet genomfördes vid årets slut. Efter det att majoriteten av våra kakelugnar iordningsstälts för eldning 2020 så var det dags för den första sotningen. Sotningen som ska göras var tredje år genomfördes utan några problem eller anmärkningar.

Föreningen fick i uppdrag av kommunen att mäta radonhalten i våra fastigheter. Ett särskilt urval gjordes enligt anvisningar och under januari till mars genomfördes mätningen i 20 lägenheter. Två av lägenheterna hade efter mätningen för höga värden och ny mätning för dessa kommer ske nästkommande vinter.

Fastighetsunderhåll under året

Utgifterna för fastighetens underhåll uppgår till 1 516 165 kr, varav reparationer 163 296 kr. Av utgifterna avser 217 635 kr underhåll av föreningens hyresrätt, vilket har aktiverats som en tillgång och skrivs av över 15 år. Utöver det har 1 101 983 kr för installation av säkerhetsdörrar tagits upp som pågående arbete och kommer att skrivas av när arbetet är färdigställt.

Verksamheten under kommande år

Svartmangatan 6A kommer att renoveras. Taket ska läggas om och lägenheten ska utvidgas när försäljningen av vinden är genomförd. Det planeras också för att ersätta elvärmerna med fjärrvärme i lägenheten.

Den nedre delen av fasaden utmed Svartmangatan 6B samt vid stentorget på innergården ska renoveras.

Samtliga avloppsstammar ska spolras och SBA-rutinen ska färdigställas.

Kompletterande radonmätning i två lägenheter på grund av för höga mätvärden från ordinarie mätning.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 6 % den 1 januari 2023. Årsavgifterna höjs med 12 % den 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift (kr/kvm)	716	676	656	640
Nettoomsättning (tkr)	2 180	2 054	1 984	1 911
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-564	-378	-395	-122
Balansomslutning (tkr)	100 187	99 320	99 649	99 999
Soliditet	79%	80,2%	80,3%	80,4%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	7 368	6 891	6 891	6 891
Sparande (kr/kvm)	95			
Energikostnad (kr/kvm)	240			
Årsavgifternas del av total intäkt	91%			
Räntekänslighet	10,3%	10,2%	10,6%	10,9%

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta). Medlemmarnas kostnader för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 10,3 % av årsavgiften.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett förväntat negativt resultat för året då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden. Höga räntekostnader och oplanerade kostnader för löpande underhåll under året gör dock att underskottet blir högre än beräknat. Styrelsen ser årligen över årsavgifterna och inför 2023 gjordes en höjning med 6% och från 1 januari 2024 höjs årsavgiften med ytterligare 12%.

Större framtida underhållsåtgärder kommer att finansieras med nya lån. Styrelsen bedömer att årets underskott inte påverkar möjligheten att ta upp nya lån. Det kan medföra att årsavgifterna kommer att behöva höjas ytterligare. Mindre åtgärder finansieras med egna medel.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3 % av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som visar det framtida underhållsbehovet.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelse avgift	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	80 333 500	742 711	-1 088 732	-377 614
Disposition av 2022 års resultat	0	198 500	-457 850	377 614
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-564 448
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>80 333 500</u>	<u>941 211</u>	<u>-1 546 582</u>	<u>-564 448</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-1 546 582 kr
Årets resultat	<u>-564 448 kr</u>
	-2 111 030 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	198 500 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>-2 309 530 kr</u>
	-2 111 030 kr

Styrelsen föreslår att avsättning till fond görs enligt stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER				
	2023		Not	2022	
Nettoomsättning					
Årsavgifter	1 993 776			1 880 832	
Hysesintäkter	185 944	2 179 720	1	173 211	2 054 043
Övriga rörelseintäkter					
Hyra förråd	11 150			7 800	
Försäkringsersättning	0			9 400	
Övriga intäkter	7 787	18 937		12 540	29 740
SUMMA INTÄKTER		2 198 657			2 083 783

	RÖRELSENS KOSTNADER				
Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-1 071 602		2	-1 017 644	
Administrationskostnader	-87 692			-83 516	
Fastighetsavgift	-69 151	-1 228 445	3	-66 421	-1 167 581
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-163 296			-94 380	
Underhåll	-33 251	-196 547		-59 700	-154 080
Personalkostnader		-43 451	4		-43 876
Avskrivningar, anläggningstillgångar					
Byggnader		-807 652	5		-793 143
Summa rörelsekostnader		-2 276 095			-2 158 680
RÖRELSERESULTAT		-77 438			-74 897
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	10 333			8	
Räntekostnader	-497 343	-487 010		-302 725	-302 717
Summa finansiella poster		-487 010			-302 717
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-564 448			-377 614
ÅRETS RESULTAT		-564 448			-377 614

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2023		Not	2022
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	58 948 894		5	58 436 928
Egna lägenheter	1 410 000			1 410 000
Mark	38 045 000	98 403 894		38 045 000
				97 891 928
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar	56 517		6	39 463
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	93 216	149 733	7	71 089
				110 552
Kassa och bank		1 633 216		1 317 944
SUMMA TILLGÅNGAR		100 186 843		99 320 424

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	79 199 500			79 199 500
Ej inbetald insats	-1 410 000			-1 410 000
Upplåtesleavgifter	2 544 000			2 544 000
Yttre reparationsfond	941 211	81 274 711		742 711
				81 076 211
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 664 846			-1 088 732
Årets resultat	-564 448	-2 229 294		-377 614
				-1 466 346
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		4 500 000	8	9 500 000
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	16 013 500		8	9 683 500
Leverantörsskulder	246 333			203 853
Egna skatteskulder	6 473			3 746
Upplupna kostnader	174 085		9	150 731
Förskottsinsbetalda hyror/avg	201 035	16 641 426		168 729
				10 210 559
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		100 186 843		99 320 424

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-564 448	-377 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	807 652	793 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	243 204	415 529
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-39 181	21 986
Förändring av kortfristiga skulder	100 867	48 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	304 890	486 233
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 319 618	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 319 618	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 200 000	0
Amortering av lån	-870 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 330 000	0
Årets kassaflöde	315 272	486 233
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 317 944	831 711
Likvida medel vid årets slut	1 633 216	1 317 944

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554), Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut resultatförs eventuellt restvärde och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. På mark görs inga avskrivningar då nyttjandeperioden bedöms vara obegränsad.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider används:

Byggnader:

- Stomme: 120 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.

Utifrån byggnadens ålder och skick anses att värde endast kvarstår i byggnadens stomme, varför hela anskaffningsvärdet lagts på stomme och byggnaden skrivs av över 120 år.

Fönsterrenovering	15 år	Trapphus	20 år
Renovering av hyresrätt	15 år	Tak	40 år
Stamrenovering	40 år	Målning av tak	20 år
Fasad och vindar	40 år	Bärande konstruktion	30 år

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen förvärvade fastigheten genom sk. bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 88 699 805 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Denna skatteskuld redovisas enligt gällande regler inte i balansräkningen.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	Nettoomsättning	
	2023	2022
Årsavgifter	1 993 776	1 880 832
Hyra, bostad	87 916	84 783
Hyra, lokal	98 028	88 428
SUMMA	2 179 720	2 054 043

Vatten och värme ingår i medlemmarnas årsavgifter till föreningen.

NOT NR 2

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	84 060	81 064
Fastighetsskötsel, övrigt	21 082	17 717
Städ	45 500	45 500
Sotning	18 148	0
Besiktningar	17 896	9 754
Serviceavtal	7 235	5 750
El	79 885	84 389
Värme	509 316	473 136
Vatten	110 811	118 136
Sophämtning	77 969	75 990
Försäkring	65 602	63 360
Extern revision	14 725	13 675
Förbrukningsinventarier	0	9 319
Övriga fastighetskostnader	19 373	19 854
SUMMA	1 071 602	1 017 644

NOT NR 3

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1965 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2022 uppgick till maximalt 1.519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1.589 kr/lgh samt fastighetsskatt för lokaler, 1 % av gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under verksamhetsåret.

Löner och arvoden

	2023	2022
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	35 000	35 000
Övriga arvoden	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	35 000	35 000
Sociala avgifter	8 451	8 876
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	43 451	43 876

NOT NR 5

Fjärdingen 4:3 och 4:4

	2023	2022
Taxeringsvärde:	66 118 000	66 118 000
Byggnadsvärde	32 046 000	32 046 000
Markvärde	34 072 000	34 072 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	66 118 000	66 118 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	65 400 000	65 400 000
Lokaler	718 000	718 000

Bokfört värde:	2023	2022
Byggnader/Egna lägenheter	55 202 890	55 202 890
Anskaffning under året	0	0
Anskaffningsvärde	55 202 890	55 202 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 526 851	-3 066 827
Årets avskrivningar	-460 024	-460 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 986 875	-3 526 851
Utgående restvärde enligt plan	51 216 015	51 676 039
Fönsterrenovering	877 142	877 142
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	877 142	877 142
Ingående ackumulerade avskrivningar	-364 567	-306 091
Årets avskrivningar	-58 476	-58 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-423 043	-364 567
Utgående restvärde enligt plan	454 099	512 575
Renovering av hyresrätt, kök	109 623	109 623
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	109 623	109 623
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 452	-23 144
Årets avskrivningar	-7 308	-7 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 760	-30 452
Utgående restvärde enligt plan	71 863	79 171
Stamrenovering	3 771 367	3 771 367
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	3 771 367	3 771 367
Ingående ackumulerade avskrivningar	-322 137	-227 853
Årets avskrivningar	-94 284	-94 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-416 421	-322 137
Utgående restvärde enligt plan	3 354 946	3 449 230
Renovering av trapphus	1 639 248	1 639 248
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	1 639 248	1 639 248
Ingående ackumulerade avskrivningar	-184 414	-102 452
Årets avskrivningar	-81 962	-81 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266 376	-184 414
Utgående restvärde enligt plan	1 372 872	1 454 834
Renovering av fasad och vindar	932 875	932 875
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	932 875	932 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 531	-27 209
Årets avskrivningar	-23 322	-23 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 853	-50 531
Utgående restvärde enligt plan	859 022	882 344

Renovering av hyresrätt, badrum	0	0
Uppfört under året	217 635	0
Anskaffningsvärde	217 635	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-14 509	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 509	0
Utgående restvärde enligt plan	203 126	0
Renovering av tak	505 137	505 137
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	505 137	505 137
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 518	-17 890
Årets avskrivningar	-12 628	-12 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 146	-30 518
Utgående restvärde enligt plan	461 991	474 619
Renovering av kakelugnar	843 833	843 833
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	843 833	843 833
Ingående ackumulerade avskrivningar	-56 256	-28 128
Årets avskrivningar	-28 128	-28 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 384	-56 256
Utgående restvärde enligt plan	759 449	787 577
Målning av tak	483 750	483 750
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	483 750	483 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 251	-8 063
Årets avskrivningar	-24 188	-24 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 439	-32 251
Utgående restvärde enligt plan	427 311	451 499
Bärande konstruktion	84 686	84 686
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	84 686	84 686
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 646	-2 823
Årets avskrivningar	-2 823	-2 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 469	-5 646
Utgående restvärde enligt plan	76 217	79 040
Pågående arbeten	0	0
Uppfört under året, säkerhetsdörrar	1 101 983	0
Utgående restvärde enligt plan	1 101 983	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	60 358 894	59 846 928
Varav egna lägenheter	1 410 000	1 410 000

NOT NR 6	Övriga fordringar	
	2023	2022
Avgifter/hyror	53 543	0
Skattekonto	2 974	43
Övriga kortfristiga fordringar	0	39 420
SUMMA	56 517	39 463

Avgifter/hyror för januari registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som fordran.

NOT NR 7	Förutbet.kostn./uppl.intäkter	
	2023	2022
Förutbetalda försäkringspremier	22 297	21 009
Förutbetald fastighetskötsel	21 928	0
Förutbetald renhållning	7 640	34 548
Förutbetalt medlemskap	5 510	5 510
Förutbetalt vatten och avlopp	12 098	10 022
Övriga förutbet.kostn./uppl.intäkter	23 743	0
SUMMA	93 216	71 089

NOT NR 8	Skulder kreditinstitut		
	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2024-01-29	4,740%	3 813 500
Stadshypotek	2024-04-30	0,970%	5 000 000
Stadshypotek	2024-02-01	4,740%	5 000 000
Stadshypotek	2025-04-30	2,160%	4 500 000
Stadshypotek	2024-02-06	4,740%	2 200 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			20 513 500
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			16 013 500
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			0
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			16 013 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			4 500 000
Beräknad låneskuld 2028.12.31			19 463 500

NOT NR 9	Upplupna kostnader	
	2023	2022
Upplupen räntekostnad	110 400	63 638
Beräknat revisionsarvode	14 750	13 800
Beräknat syrelsearvode	35 000	35 000
Beräknade sociala avgifter	11 000	11 000
Övriga upplupna kostnader	2 935	27 293
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	174 085	150 731

NOT NR 10	Ställda säkerheter	
	2023	2022
Fastighetsinteckningar	40 920 000	40 920 000

NOT NR 11

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

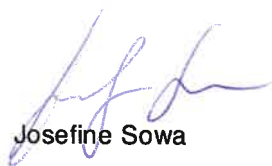
Uppsala den 19/4-2024



Christian Elvhage



Marianne Sandberg



Josefine Sowa



Emma Sannervik

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2024



Tomas Ericson

Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ladugården, org.nr 716401-3752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ladugården för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Ladugården för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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.

Uppsala den 25 april 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor