Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Södra Ladugårdsängen 1

769628-9615

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Ladugårdsängen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Södra Ladugårdsängen 1 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Örebro Fallskärmen 5 med adress Termikgatan 49 A-G. Inflyttning skedde under 2019. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-06-17.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Sandra Almqvist	Ordförande	2026
Johan Sjöstedt	Vice Ordförande	2026
Johan Skog	Ledamot	2026
Stefan Forsell	Ledamot	2026
Christoffer Alpvik	Ledamot	2026
Mikael Sundström	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Adam Johansson	Suppleant	2026
Patrik Gunnarsson	Suppleant	2026

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ledamöterna två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda möten, inklusive stämman och konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer		***Valda t.o.m. årsstämman***
Åsa Axell	BoRevision AB	2026

Revisorssuppleanter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2026

Valberedning		***Valda t.o.m. årsstämman***
Rickard Ackjärd	Sammankallande	2026
Rovan Ali		2026

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 75 lägenheter, ett växthus, en cykellounge samt två lokaler. Byggnaderna är uppförda under 2019 och utformade som ett flerbostadshus i fem våningar. Till fastigheten hör också ett garage under byggnaden.

Fastigheten är också ansluten till en gemensamhetsanläggning som syftar till att sköta om vägen/ytorna kring fastigheten och fastigheterna i närheten.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	15 st.
2 rum och kök	40 st.
3 rum och kök	14 st.
4 rum och kök	6 st.

Total tomtarea	2 960 kvm
Total bostadsarea	4 171 kvm
Total lokalarea	1 588 kvm (varav 981 kvm garage)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Teknisk och Ekonomisk förvaltning, felanmälan, fastighetsskötsel, yttre skötselträdgård, städ, jour
E.ON	El och fjärrvärme
Telia	Kabel-TV och bredband
KONE	Hisservice och reparationer
Stena Recycling AB	Sophantering
Örebro Kommun, Tekniska Förvaltningen	Vatten/avlopp, avfall
Hörmann	Service garageportar
Hyundai	Leasingbilar
Infometric AB	IMD gemensam el, individuell mätning
Björkholms El AB	Laddboxar till elbilsladdning
Aimo Park	Hanterar garaget
Anticimex	Saneringsförsäkring

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 2 262 928 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Under 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Föreningen planerar en höjning om 3 % med ikraftträdande från och med 2026-01-01.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

För fastigheten finns en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med underhållsplanen.

Reparation och underhåll

Under året har föreningen genomfört rengöring av ventilationssystemet samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och efterföljande injustering. Vidare har reparation av porttelefon inklusive utbyte av displayer utförts. Trasiga klinkerplattor framför hissen har åtgärdats, liksom insatser i kanalsystemet. Därutöver har löpande mindre reparationer genomförts inom fastigheten.

Övriga händelser

Hyresgästen Brödernas har under året försatts i konkurs. Föreningen har därefter genomfört återställning av den berörda lokalen.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	**116**
Under året avgående medlemmar	9
Under året tillkommande medlemmar	9
Medlemmar vid årets slut	**116**

Under året har 9 (6) st. överlåtelser skett

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	4 374	4 086	3 880	3 549	3 442
Resultat efter finansiella poster	-2 263	-2 510	-2 590	-2 636	-1 725
Soliditet (%)	68,0	68,0	69,0	69,0	69,0
Balansomslutning	196 411	199 456	202 713	205 578	208 963
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	942	885	827	-	-
Årsavgift/totala intäkter	90	90	87	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	14 649	14 805	14 960	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	10 609	10 722	10 835	-	-
Sparande/kvm totalyta	70	50	1	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	186	169	179	-	-
Räntekänslighet i %	16	17	18	-	-

Uppkommen förlust
Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Styrelsen bedömer att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen följer utvecklingen och motverkar underskott med avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Eget kapital 2024-12-31	148 973 031	2 337 489	-12 369 233	-2 510 250
Balansering fg. års resultat			-2 510 250	2 510 250
Årets avs. till yttre fond		651 277	-651 277	
Ianspråktagande av yttre fond			86 135	
Årets resultat				-2 262 928
Eget kapital 2025-12-31	**148 973 031**	**2 988 766**	**-15 444 625**	**-2 262 928**

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-14 879 483
Årets avs. uh fond	-651 277
Årets disposition ur UH-fonden	86 135
Årets förlust	-2 262 928
	-17 707 552
Behandlas så att	
i ny räkning överföres	-17 707 552
	-17 707 552

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 373 835	4 085 700
Övriga rörelseintäkter	3	0	15 092
Summa rörelseintäkter		**4 373 835**	**4 100 792**
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-2 223 368	-2 028 538
Övriga externa kostnader	5	-506 305	-534 993
Personalkostnader och arvoden	6	-77 274	-78 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-2 578 370	-2 587 399
Summa rörelsekostnader		**-5 385 317**	**-5 229 816**
Rörelseresultat		**-1 011 482**	**-1 129 024**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	38 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 251 503	-1 419 798
Summa finansiella poster		**-1 251 446**	**-1 381 226**
Resultat efter finansiella poster		**-2 262 928**	**-2 510 250**
Årets resultat		**-2 262 928**	**-2 510 250**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	195 056 892	197 635 262
Summa materiella anläggningstillgångar		**195 056 892**	**197 635 262**
Summa anläggningstillgångar		**195 056 892**	**197 635 262**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	130 718
Övriga fordringar	9	81	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	136 774	168 307
Summa kortfristiga fordringar		**136 855**	**299 051**
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 218 019	1 520 962
Summa kassa och bank		**1 218 019**	**1 520 962**
Summa omsättningstillgångar		**1 354 874**	**1 820 012**
SUMMA TILLGÅNGAR		**196 411 766**	**199 455 274**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 973 031	148 973 031
Fond för yttre underhåll		2 902 631	2 337 489
Summa bundet eget kapital		**151 875 662**	**151 310 520**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 444 625	-12 369 233
Årets resultat		-2 262 928	-2 510 250
Summa fritt eget kapital		**-17 707 552**	**-14 879 483**
Summa eget kapital		**134 168 109**	**136 431 037**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	19 995 000	61 100 000
Depositioner		24 500	24 500
Summa långfristiga skulder		**20 019 500**	**61 124 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	41 105 000	650 000
Förskott från kunder		0	4 189
Leverantörsskulder		232 258	271 925
Aktuella skatteskulder		98 040	98 040
Övriga skulder		64 362	57 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	724 496	817 938
Summa kortfristiga skulder		**42 224 156**	**1 899 737**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**196 411 766**	**199 455 274**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 262 928	-2 510 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 578 370	2 587 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**315 442**	**77 149**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		162 196	-133 743
Förändring av kortfristiga skulder		-130 581	-97 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**347 057**	**-153 811**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-650 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-650 000**	**-650 000**
Årets kassaflöde		**-302 943**	**-803 811**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 520 962	2 324 772
Likvida medel vid årets slut		**1 218 019**	**1 520 961**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Tillgång	*Procent*
Byggnad	1,52 %
Inventarier	20 %
Laddstolpar, markanläggning	10 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Uppskjuten skatteskuld
Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet
Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Årsavgift/kvm
Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med. bostadsrätt.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Skuldsättning/kvm totalyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta.
Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta
Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i %
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår uppvärmning och varm-/kallvatten. Det tillkommer el.

	2025	**2024**
Hyresintäkter Poolbil	0	5 350
Hyresint garage/p-platser	272 432	228 480
Årsavgifter bostäder	3 799 688	3 594 076
Hyresintäkter lokaler	162 204	159 629
Överlåtelseavgift/Pantnoteringsavgift	-1 470	0
Öresutjämning	18	8
El-avg. rörl momsplikt	127 543	90 576
El fast avgift	0	7 581
Avgift andrahandsuthyrning	10 500	0
Intäktskorrigeringar	2 920	0
	4 373 835	**4 085 700**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	**2024**
Återbäring försäkring		0
Övriga rörelseintäkter	0	15 092
	0	**15 092**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Entreprenadkostnad städ	115 131	6 497
Fastighetsskötsel utöver avtal	41 849	23 632
Jourutryckning CSG	0	2 241
Hissbesiktning	6 290	6 085
Snöröjning och sandning	79 508	79 679
Serviceavtal	149 064	53 580
Rep gemensamma utr.	79 747	119 812
Rep hiss	34 410	8 868
Fastighetsel	542 201	520 614
Fjärrvärme	346 373	320 750
Vatten	182 798	131 945
Sophämtning	143 730	174 008
Fastighetsförsäkringar	75 253	91 502
Övrigt	60	15 979
Försäkring och skatt för personbilar	5 412	2 453
Förvaltningsarvode, grundavtal	260 656	162 759
Bankkostnader	7 462	4 672
Rep bostäder	23 922	29 237
Underh gemensamma utr.	86 135	210 812
Försäkringsskador	4 607	0
Serviceavtal hänförligt till förvaltningskostnad 2024*	0	63 413
Uppbokning av förvaltningskostnader 2024*	38 760	0
	2 223 368	**2 028 538**

Under 2024 har en förvaltningskostnad inte bokförts i rätt period. Kostnaden har därför belastat redovisningen under innevarande år, vilket medför att två poster avser samma periodisering.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift/skatt	49 020	49 020
Förbrukningsinventarier	0	840
Förbrukningsmaterial	228	4 173
Kreditupplysning	5 400	2 475
Personbilskostnader	0	727
Leasing av personbilar	82 790	85 733
Datakommunikation	212 819	232 107
Ersättningar till revisor	21 625	21 000
Övriga förvaltningskostnader	82 555	28 719
Övriga externa tjänster	26 051	109 899
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	300
Konsultarvoden	24 062	0
IT-tjänster	1 200	0
Inkasso/betalningsföreläggande	555	0
	506 305	**534 993**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	60 550
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	18 474	18 005
	77 274	**78 555**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	212 013 539	212 013 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**212 013 539**	**212 013 539**
Ingående avskrivningar	-14 378 277	-11 799 903
Årets avskrivningar	-2 560 620	-2 560 624
Årets avskrivningar laddstolpar	-17 750	-17 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 956 647**	**-14 378 277**
Utgående redovisat värde	**195 056 892**	**197 635 262**
Taxeringsvärden byggnader	101 179 000	96 482 000
Taxeringsvärden mark	23 058 000	23 020 000
	124 237 000	**119 502 000**
Bokfört värde byggnader	151 779 757	154 358 127
Bokfört värde mark	43 277 135	43 277 135
	195 056 892	**197 635 262**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	142 469	142 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**142 469**	**142 469**
Ingående avskrivningar	-142 469	-133 444
Årets avskrivningar	0	-9 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-142 469**	**-142 469**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	81	26
	81	**26**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 210	23 625
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	51 711	51 711
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 853	65 164
Upplupen elintäkt Brödernas elförbrukning	0	27 807
	136 774	**168 307**

Not 11 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 032 276	1 335 276
Övriga bankkonton	131 520	131 462
Specialinlåning	54 223	54 224
	1 218 019	**1 520 962**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,43	2026-09-30	20 210 000	20 425 000
Stadshypotek	1,20	2027-09-30	20 210 000	20 425 000
Stadshypotek	2,45	2026-09-30	20 680 000	20 900 000
			61 100 000	**61 750 000**

Amorteringar 2025 enligt avtal 650 000

Långfristig del: 19 995 000 kr
Kortfristig del: 41 105 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 57 850 000 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	**120 000 000**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	206 714	288 677
Förutbetalda intäkter	317 328	360 386
Upplupen fjärrvärmekostnad EON	45 870	40 506
Upplupen elkostnad EON	60 439	69 745
Upplupen Sophämtningskostnad	15 545	58 624
Upplupen vattenförbrukning Tekniska Förvaltningen Örebro	39 840	0
Upplupna förvaltningskostnader avseende Q3 2024	38 761	0
	724 497	**817 938**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-20

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av digitala påskrifterna

Sandra Almqvist
Ordförande

Johan Sjöstedt
Vice ordförande

Johan Skog
Ledamot

Mikael Sundström
Ledamot

Stefan Forsell
Ledamot

Christoffer Alpvik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
BoRevison AB

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
ÅR Brf Södra Ladugårdsängen 1

Unikt dokument-id:
5d0fdfa6-0280-4783-b356-64b57a38aefe

Dokumentets fingeravtryck:
c167565ea8d0a6c6f74fd1792ee16d2ed95dd8f895a6c43ba1fb53d3ce7db7876b343a999fc09f0d6
bc0c336e04922e5399a3809936349abcb0b12ce80577c9e

Undertecknare

Mikael Sundström

E-post: misu019@hotmail.com
Enhet: Safari 26.4 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 78.66.148.206

Verifierad med BankID: BENGT MIKAEL SUNDSTRÖM (19600330****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-20 17:58:27 UTC

Johan Skog

E-post: johan@hovsta.net
Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)
IP nummer: 81.229.199.193

Verifierad med BankID: JOHAN SKOG (19760108****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-20 18:01:39 UTC

Stefan Forsell

E-post: 69forsell@gmail.com
Enhet: Chrome 148.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 81.225.239.214

Verifierad med BankID: Jan Stefan Forsell (19690415****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-20 18:13:43 UTC

Christoffer Alpvik

E-post: christoffer.alpvik@lidl.se
Enhet: Chrome 148.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 147.161.188.84

Verifierad med BankID: Arvid Roland Christoffer Alpvik (19960207****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-21 07:40:13 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

Johan Sjöstedt

E-post: johan@happynest.se
Enhet: Chrome 148.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 145.14.106.167

Verifierad med BankID: JOHAN FREDRIK SJÖSTEDT (19760406****)

Betrodd tidsstämpel: 2026-05-21 07:45:02 UTC

Sandra Almqvist

E-post: s_almqvist@hotmail.com
Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 172.226.49.12

Verifierad med BankID: Sandra Linnéa Almkvist (19860305****)

Betrodd tidsstämpel: 2026-05-21 13:59:39 UTC

Åsa Axell

Revisor
BoRevision

E-post: asa.axell@borevision.se
Enhet: Edge 148.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 5.150.242.106

Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel: 2026-05-21 15:44:42 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-05-21 15:44:42 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södra Ladugårdsängen 1, org.nr. 769628-9615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Ladugårdsängen 1 för räkenskapsåret 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 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.

Penneo dokumentnyckel: VIYK6-D32JD-4T9EM-XLSGN-LKF96-J7EMW

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Ladugårdsängen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: VIYK6-D32JD-4T9EM-XLSGN-LKF96-J7EMW

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell
Revisor
Serienummer: 43faa1c38bed63[…]7415c5725ae6c
IP: 5.150.xxx.xxx
2026-05-21 15:44:22 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: VIYK6-D32JD-4T9EM-XLSGN-LKF96-J7EMW

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.