

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Södra Ladugårdsängen 1

769628-9615

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning        | 6 |
| Balansräkning          | 7 |
| Noter                  | 9 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# DAGORDNING BRF SÖDRA LADUGÅRDSÄNGEN 1

- 1) Stämmans öppnande.  
.....
- 2) Godkännande av dagordning.  
.....
- 3) Val av ordförande vid stämman.  
.....
- 4) Anmälan av ordförandens val av protokollförare.  
.....
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet,  
tillika rösträknare  
.....
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.  
.....
- 7) Fastställande av röstlängd.  
.....
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning  
.....
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen  
.....
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning  
.....
- 11) Beslut om resultatdisposition  
.....
- 12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen  
.....
- 13) Beslut om arvoden  
.....
- 14) Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och revisorer  
.....
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter  
.....
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter  
.....
- 17) Val av valberedning  
.....
- 18) Övriga anmälda ärenden, vilka angetts i kallelsen  
.....
- 19) Stämmans avslutande

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Ladugårdsängen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## 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 2022-05-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

|                  |                 |      |
|------------------|-----------------|------|
| Matz Liljesson   | Ordförande      | 2023 |
| Johan Skog       | Vice ordförande | 2024 |
| Madelene Öberg   | Sekreterare     | 2024 |
| Johan Sjöstedt   | Ledamot         | 2023 |
| Jonathan El Kadi | Ledamot         | 2024 |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

|                 |           |      |
|-----------------|-----------|------|
| Karin Bengtsson | Suppleant | 2023 |
| Carin Sundh     | Suppleant | 2023 |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ledamöterna två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 (7) st protokollförda möten, inklusive stämman och konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

#### *Ordinarie revisorer*

|           |               |      |
|-----------|---------------|------|
| Åsa Axell | BoRevision AB | 2023 |
|-----------|---------------|------|

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Revisorssuppleanter*

|                 |               |      |
|-----------------|---------------|------|
| Theodor Lönnman | BoRevision AB | 2023 |
|-----------------|---------------|------|

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Valberedning*

|                 |      |
|-----------------|------|
| Carin Sundh     | 2023 |
| Karin Bengtsson | 2023 |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

## Fastigheter

Föreningens byggnad består av 75 lägenheter, ett växthus, en cykellounge samt två lokaler. I en lokal bedrivs en skönhetsalong och i den andra lokalen har restaurangen Brödernas, öppnat under 2022. Byggnaderna är uppförda under 2019 och utformade som ett flerbostadshus i fem våningar. Till fastigheten hör också ett garage under byggnaden. Föreningen har också en poolbil som medlemmarna kan hyra.

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

Åfix AB

E.ON

Telia

KONE

Stena Recycling AB

Örebro Kommun, Tekniska Förvaltningen

Hörmann

Hyundai

Infometric AB

Björkholms El AB

Teknisk och Ekonomisk förvaltning, felanmälan, fastighetsskötsel, yttre skötsel trädgård, städ, jour  
Fastighetsskötsel  
El och fjärrvärme  
Kabel-TV och bredband  
Hisservice och reparationer  
Sophantering  
Vatten/avlopp, avfall  
Service garageportar  
Leasingbilar  
IMD gemensam el, individuell mätning  
Laddboxar till elbilsladdning

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 2 635 991 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Installation av 36 st laddboxar för elbilsladdning till samtliga p-platser i garaget. Investeringskostnaden uppgår till 177 501 kr efter bidrag från Naturvårdsverket.

Infometric har konverterat elen till gemensam el med individuell mätning. Investeringskostnaden uppgår till 207 000 kr.

Garantibesiktning, 2-årsbesiktning, har utförts, total kostnad 156 tkr.

### *Årsavgifter*

På grund av omvärldsläget har styrelsen beslutat att årsavgifterna höjdes med 3 % den 1/11 -2022 samt med ytterligare 5 % ifrån den 1/1 - 2023.

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

### *Underhållsplan*

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med underhållsplanen.

### *Övriga händelser*

Restaurangen Brödernas, har flyttat in i den ena lokalen, under 2022.

## **Medlemsinformation**

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| <b>Medlemmar vid årets början</b> | <b>121</b> |
| Under året avgående medlemmar     | 12         |
| Under året tillkommande medlemmar | 15         |
| <b>Medlemmar vid årets slut</b>   | <b>124</b> |

Under året har 10 (26) st överlåtelse skett

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 3 549       | 3 442       | 3 675       | 1 203       | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | -2 636      | -1 725      | -1 110      | -1 807      | -158        |
| Soliditet (%)                     | 69,0        | 69,0        | 69,0        | 68,5        | neg         |
| Balansomslutning                  | 205 578     | 208 963     | 211 463     | 212 359     | 151 600     |

Observera att verksamheten inte bedrevs hela 2019 då inflytt skedde i maj/juni.

### Förändring av eget kapital

|                                | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital 2021-12-31</b> | 148 973 031                  | 1 128 240                           | -4 209 036                     | -1 725 175                |
| Balansering fg. års resultat   |                              |                                     | -1 725 175                     | 1 725 175                 |
| Årets avs till yttre fond      |                              | 303 000                             | -303 000                       |                           |
| Ianspråktagande av yttre fond  |                              | -156 367                            | 156 367                        |                           |
| Årets resultat                 |                              |                                     |                                | <u>-2 635 991</u>         |
| <b>Eget kapital 2022-12-31</b> | <b>148 973 031</b>           | <b>1 274 873</b>                    | <b>-6 080 844</b>              | <b>-2 635 991</b>         |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|  |                   |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust                           | -5 934 211        |
| årets avs uh fond                          | -303 000          |
| årets disposition ur UHfonden              | 156 367           |
| årets förlust                              | -2 635 991        |
|  | <b>-8 716 835</b> |
| <br>                                       |                   |
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -8 716 835        |
|  | <b>-8 716 835</b> |

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 548 791                         | 3 441 745                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 83 468                            | 312 911                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 632 259</b>                  | <b>3 754 656</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och Fastighetskostnader                    | 4          | -2 193 485                        | -1 552 329                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -654 577                          | -606 022                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6          | -59 033                           | -58 989                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7, 8       | -2 606 868                        | -2 600 038                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 513 962</b>                 | <b>-4 817 379</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-1 881 703</b>                 | <b>-1 062 722</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -754 288                          | -662 453                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-754 288</b>                   | <b>-662 453</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-2 635 991</b>                 | <b>-1 725 175</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-2 635 991</b>                 | <b>-1 725 175</b>                 |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 7          | 202 792 010        | 206 186 313        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8          | 37 519             | 66 013             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>202 829 529</b> | <b>206 252 325</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>202 829 529</b> | <b>206 252 325</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |            | 11 350             | 305 318            |
| Övriga fordringar                             | 9          | 177 821            | 71 025             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10         | 279 422            | 94 200             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>468 593</b>     | <b>470 543</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 11         | 2 280 274          | 2 197 011          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>2 280 274</b>   | <b>2 197 011</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>2 748 867</b>   | <b>2 667 554</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>205 578 396</b> | <b>208 919 880</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 148 973 031        | 148 973 031        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 274 873          | 1 128 240          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>150 247 904</b> | <b>150 101 271</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -6 080 844         | -4 209 036         |
| Årets resultat                               |            | -2 635 991         | -1 725 175         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-8 716 835</b>  | <b>-5 934 211</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>141 531 069</b> | <b>144 167 060</b> |
| <b>Skulder</b>                               |            |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 41 280 000         | 41 710 000         |
| Depositioner                                 |            | 166 500            | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>41 446 500</b>  | <b>41 710 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 21 715 000         | 21 990 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 0                  | 340 618            |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 94 220             | 90 400             |
| Övriga skulder                               |            | 179 504            | 71 964             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 612 103            | 549 837            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>22 600 827</b>  | <b>23 042 820</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>205 578 396</b> | <b>208 919 880</b> |

## 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:

| <i>Tillgång</i>             | <i>Procent</i> |
|-----------------------------|----------------|
| 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 värderas 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 RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar 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.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter Poolbil                 | 32 588           | 35 930           |
| Hysesint garage/p-platser             | 228 480          | 228 480          |
| Årsavgifter bostäder                  | 3 036 177        | 3 011 077        |
| Hysesintäkter lokaler                 | 108 000          | 161 508          |
| Överlåtelseavgift/Pantnoteringsavgift | 0                | 3 070            |
| Påminnelseavg/inkassoavg              | 0                | 1 680            |
| Öresutjämning                         | 0                | 0                |
| Småskalig elproduktion solceller      | 1 546            | 0                |
| El-avg rörl                           | 142 000          | 0                |
|                                       | <b>3 548 791</b> | <b>3 441 745</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2022          | 2021           |
|--|---------------|----------------|
| Återbäring Länsförsäkringar  | 12 156        | 0              |
| Fakturering fettavskiljare restaurang                                | 0             | 312 911        |
| Inbetalning från advokatfirman Lindahl KB, avs fordran på insats lgh | 71 269        | 0              |
| Övrigt   | 43            | 0              |
|  | <b>83 468</b> | <b>312 911</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                 | 2022             | 2021             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Entrepedkostnad städ            | 21 046           | 0                |
| Fastighetskötsel utöver avtal   | 109 888          | 212 097          |
| Jourutryckning CSG              | 1 804            | 6 416            |
| Hissbesiktning                  | 5 044            | 7 104            |
| Snöröjning och sandning         | 36 532           | 1 406            |
| Serviceavtal                    | 42 008           | 34 808           |
| Rep gemensamma utr              | 126 681          | 110 111          |
| Rep hiss                        | 7 291            | 15 878           |
| Fastighetsel                    | 623 432          | 303 397          |
| Fjärrvärme                      | 234 431          | 266 647          |
| Vatten                          | 156 196          | 104 866          |
| Sophämtning                     | 167 363          | 111 559          |
| Fastighetsförsäkringar          | 72 632           | 67 312           |
| Övrigt                          | 7 713            | 7 317            |
| Försäkring, skatt för personbil | 6 172            | 7 072            |
| Förvaltningsarvode, grundavtal  | 195 273          | 112 828          |
| Avtal Åfix teknisk förv         | 49 298           | 178 146          |
| Bankkostnader                   | 4 376            | 5 365            |
| Rep bostäder                    | 21 653           | 0                |
| Lokaler                         | 148 285          | 0                |
| Underh gemensamma utr           | 156 367          | 0                |
|                                 | <b>2 193 485</b> | <b>1 552 329</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                 | 2022           | 2021           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift/skatt          | 49 020         | 45 200         |
| Förbrukningsinventarier         | 0              | 96 685         |
| Förbrukningsmaterial            | 5 028          | 2 732          |
| Kreditupplysning                | 883            | 6 976          |
| Kostnader för bil               | 26 049         | 10 213         |
| Leasingavgift personbil         | 50 579         | 71 466         |
| Hisstelefon/porttelefon         | 0              | 802            |
| Datakommunikation               | 255 813        | 201 707        |
| Revisionsarvoden                | 18 250         | 16 535         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 52 296         | 51 879         |
| Konsultarvoden                  | 13 101         | 99 292         |
| Övriga externa tjänster         | 17 058         | 0              |
| Dröjsmålsräntor för lev skulder | 0              | 2 535          |
| Övriga externa kostnader        | 166 500        | 0              |
|                                 | <b>654 577</b> | <b>606 022</b> |

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                           | 2022          | 2021          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode            | 48 300        | 47 600        |
| Arb.givaravg löner/ersätt | 10 733        | 11 389        |
|                           | <b>59 033</b> | <b>58 989</b> |

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

|   | 2022               | 2021               |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 212 829 468        | 212 829 468        |
| IMD individuell mätning gemensam el             | 207 000            | 0                  |
| Markanläggning laddstolpar                      | 177 501            | 0                  |
| Avdrag för investeringsmoms pga nu uthyrd lokal | -1 200 430         | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>212 013 539</b> | <b>212 829 468</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 643 155         | -4 071 611         |
| Årets avskrivningar                             | -2 560 624         | -2 571 544         |
| Årets avskrivningar laddstolpar                 | -17 750            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 221 529</b>  | <b>-6 643 155</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>202 792 010</b> | <b>206 186 313</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 96 482 000         | 73 986 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 23 020 000         | 21 934 000         |
|   | <b>119 502 000</b> | <b>95 920 000</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 159 514 875        | 162 909 178        |
| Bokfört värde mark                              | 43 277 135         | 43 277 135         |
|   | <b>202 792 010</b> | <b>206 186 313</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2022            | 2021           |
|---|-----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 142 469         | 142 469        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>142 469</b>  | <b>142 469</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -76 456         | -47 963        |
| Årets avskrivningar                             | -28 494         | -28 493        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-104 950</b> | <b>-76 456</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>37 519</b>   | <b>66 013</b>  |

### Not 9 Övriga fordringar

|  | 2022-12-31     | 2021-12-31    |
|--|----------------|---------------|
| Skattekonto  | 321            | 61            |
| Kundfordringar insats lgh                                    | 0              | 70 964        |
| Upplupet bidrag Naturvårdsverket, utbetalas 20 februari 2023 | 177 500        | 0             |
|  | <b>177 821</b> | <b>71 025</b> |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier           | 18 523         | 17 063        |
| Förutbetald kabel-tv/internetavgift       | 54 186         | 47 773        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode            | 64 713         | 29 364        |
| Upplupen elintäkt Brödernas elförbrukning | 142 000        |               |
|   | <b>279 422</b> | <b>94 200</b> |

### Not 11 Kassa och Bank

|                                 | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 872 717        | 2 137 942        |
| Swishkonto Handelsbanken        | 95 057           | 59 069           |
| Specialinlåning Brödernas       | 312 500          | 0                |
|                                 | <b>2 280 274</b> | <b>2 197 011</b> |

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare   | Räntesats<br>% | Räntan är<br>bunden t.o.m. | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|--------------|----------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 0,90           | 2022-09-30                 |                          | 21 560 000               |
| Stadshypotek | 0,98           | 2024-09-30                 | 20 855 000               | 21 070 000               |
| Stadshypotek | 1,20           | 2027-09-30                 | 20 855 000               | 21 070 000               |
| Stadshypotek | 3,35           | 2023-03-30                 | 21 285 000               |                          |
|              |                |                            | <b>62 995 000</b>        | <b>63 700 000</b>        |

Amorteringar 2023 enligt avtal 650 000

Långfristig del: 41 280 000 kr

Kortfristig del: 21 715 000 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 59 745 000 kr.

### Not 13 Ställda säkerheter

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b> |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar  | 120 000 000        | 120 000 000        |
|   | <b>120 000 000</b> | <b>120 000 000</b> |

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna avgiftsräntor   | 75 773         | 108 894        |
| Förutbetalda intäkter  | 278 510        | 278 347        |
| Upplupen fjärrvärmekostnad EON                                 | 44 723         | 76 761         |
| Upplupen elkostnad EON   | 143 387        | 58 748         |
| Upplupet tekniskt arvode                                       | 0              | 19 260         |
| Upplupen snökostnad  | 0              | 1 406          |
| Upplupen Sophämtningskostnad Tekniska förv. och Suez Recycling | 19 006         | 6 421          |
| Upplupen överlåtelseavgift                                     | 0              | 0              |
| Upplupen vattenförbrukning Tekniska Förvaltningen Örebro       | 24 829         | 0              |
| Upplupen IMD faktura Infometric                                | 25 875         | 0              |
|  | <b>612 103</b> | <b>549 837</b> |

Örebro - Det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Matz Liljesson  
Ordförande

Johan Skog  
Vice ordförande

Johan Sjöstedt  
Ledamot

Jonathan El Kadi  
Ledamot

Karin Bengtsson  
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
Revisor  
BoRevision AB



# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**253 Bostadsrättsföreningen Södra Ladugårdsängen 1 årsredovisning 220101-221231**

Unikt dokument-id:

**ecd4156b-bf5a-4019-8998-bc368c03f075**

Dokumentets fingeravtryck:

4491b096df6e8b903caadfa255a78a74d85f092ec9d96db9e80b1a455d073da225e025714a8fec05e1d3  
ca42edd029caa6fad0eedc904d023a7039bc421304e1

## Undertecknare

|   |  |
|---|--|
|  <p><b>Johan Skog</b><br/>E-post: johan@hovsta.net<br/>Enhet: Chrome Mobile 113.0.0.0 on Android 10 Unknown (smartphone)<br/>IP nummer: 90.235.72.190</p>  | <p>Undertecknad med BankID: JOHAN SKOG (19760108****)<br/>Betrodd tidsstämpel:<br/>2023-05-04 13:49:27 UTC</p>          |
|  <p><b>Karin Bengtsson</b><br/>E-post: myrhult1@telia.com<br/>Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartphone)<br/>IP nummer: 78.66.148.241<br/>IP Plats: Upplands Vasby, Stockholm County, Sweden</p>          | <p>Undertecknad med BankID: KARIN BENGSSON (19721118****)<br/>Betrodd tidsstämpel:<br/>2023-05-04 17:06:53 UTC</p>     |
|  <p><b>Johan Sjöstedt</b><br/>E-post: johan@happynest.se<br/>Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone)<br/>IP nummer: 94.234.101.82<br/>IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>              | <p>Undertecknad med BankID: JOHAN SJÖSTEDT (19760406****)<br/>Betrodd tidsstämpel:<br/>2023-05-04 17:54:35 UTC</p>    |
|  <p><b>Jonathan El Kadi</b><br/>E-post: jonathanelkadi@gmail.com<br/>Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)<br/>IP nummer: 78.66.148.225<br/>IP Plats: Upplands Vasby, Stockholm County, Sweden</p> | <p>Undertecknad med BankID: JONATHAN EL KADI (20010723****)<br/>Betrodd tidsstämpel:<br/>2023-05-05 06:10:07 UTC</p>  |



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

## Undertecknare



**Matz Liljeson**

E-post: matziljjeson@gmail.com

Enhet: Chrome Mobile 112.0.0.0 on Android 10 Unknown  
(smartphone)

IP nummer: 83.253.249.206

IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

Undertecknad med BankID: MATZ  
LILJESSON (19451128\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-05-05 06:15:33 UTC



**Åsa Axell**

Revisor

**BoRevision AB**

E-post: asa.axell@borevision.se

Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10  
Unknown (desktop)

IP nummer: 81.94.165.7

IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

Undertecknad med BankID: Åsa  
Katarina Cronvall Axell (19700718\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-05-05 11:42:55 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-05-05 11:42:55 UTC**



## 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 år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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, 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 år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

# PENNEO

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: 19700718xxxx

IP: 81.94.xxx.xxx

2023-05-05 09:22:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>