

Årsredovisning

för

Brf Ladulås

702001-2584

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Ladulås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-04-01. Föreningens säte är Stockholms kommun. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2009-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning Rudan Mindre 10, Stockholm, byggd som egnahemsförening omvandlad till bostadsrättsförening 2009-04-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Försäkringsnummer 9099776*05 avtalsperiod 20250401 - 20260331 (08-562 832 00)

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1907 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Vid årets början var byggnadens totalyta 829 kvadratmeter, varav bostäder är 701 kvadratmeter och lokaler är 128 kvadratmeter enligt Fastighetstaxering 2025. Lägenhetsytan har under året utökats med 121 kvadratmeter i samband med ombyggnad av vinden.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter from 2025-10-01 11 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler.

Lägenhetsfördelning; 5 st - 2 rok, 5 st - 3 rok, 1 st - 4 rok

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid	Kontraktstyp
Restaurang	85	nej	2028-03-31	3-årig m förlängning
Frisersalong	43	nej	2028-06-30	3-årig m förlängning

Byggnadens tekniska status

Föreningen tog under 2023 fram en 50-årig underhållsplan som kommer att följas.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning sköts av BSafe (tidigare Valorem Bostadsrättsförvaltning). Den tekniska förvaltningen sköts av Jakobsen Properties.

Övriga löpande avtal

Trappstädning	HEBE städ och fastighetservice
Slamsugning	Cija Tank
Tömning fettavskiljare	Miljövision
Takskottning	Solid Fastighetspartner AB
Hiss	Stockholms Hiss-service AB
El, Fjärrvärme	Ellevio, Fortum, Stockholm Exergi
Vatten, Avfall	Stockholm Vatten AB, Stockholm Vatten Avfall AB
TV, Bredband	Tele2 AB, Bahnhof AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har under 2025 påverkats positivt tack vare försäljningen av råvinden. Intäkterna från försäljningen har använts till underhåll samt amortering av föreningens lån.

Föreningens ekonomi ser bättre ut än under tidigare år. I dagsläget bedömer styrelsen inte att några avgiftshöjningar behöver genomföras

Föreningen har under 2025 gått över till redovisning enl. K3.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vindsprojektet har avslutats under året. Stabilegruppen vann anbudet och genomförde arbetet med att färdigställa vinden, renovera hissen, trapphus, källare samt tak, ny takfläkt för restaurangen, takvärme, stuprör samt elcentral i källaren. I samband med detta tillkom en lägenhet i föreningen.

”Skräckkällaren” har renoverats samt kopplats ihop med den större källaren. Renoveringen av ”skräckkällaren” har inneburit att ett antal nya förråd iordningsställts. Två av dessa finns tillgängliga för medlemmar att hyra. Övriga förråd disponeras av föreningen samt restaurangen och frisören.

Bredband via fiber har dragits in till alla lägenheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Medlemsinformation

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början = 16
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret = 6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 6
Antalet medlemmar vid årets slut = 16

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Reza Zamiri	Ledamot
Per Lager	Ledamot
Arvid Lager	Ledamot
My Haggård	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: samtliga Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter.
Styrelsen har under året avhållit 8 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningsvald revisor

Sandra Lund, Focus Revision AB

Extern revisor

Valberedning

Birgitta Rungvall

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29

Förlagsinsatser

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat -1 235 094kr. Förlusten för verksamhetsåret 2025 påverkar inte föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden då föreningen alltid har möjlighet att vid behov höja månadsavgifterna om så skulle krävas.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 111	1 058	959	838
Resultat efter finansiella poster	-1 235	-24	-290	-793
Soliditet (%)	12,9	-73,5	-80,5	-69,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	655	737	641	641
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 020	9 232	9 284	9 336
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 958	10 918	10 979	11 041
Sparande per kvm (kr/kvm)	118	120	-14	-6
Räntekänslighet (%)	10,6	14,8	17,1	17,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	284	307	282	255
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48,5	48,8	46,8	53,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 000		196 377	-3 846 986	-23 803	-3 610 412
Ökning av insatskapital	21 598	5 717 402				5 739 000
Avsättning till yttre fond			292 187	-292 187		0
Uttag yttre fond			-7 275	7 275		0
Disposition av föregående års resultat:				-23 803	23 803	0
Årets resultat					-1 235 094	-1 235 094
Belopp vid årets utgång	85 598	5 717 402	481 289	-4 155 701	-1 235 094	893 494

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 155 701
årets förlust	-1 235 094
	-5 390 795

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl. UH-plan	296 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-777 289
i ny räkning överföres	-4 909 506
	-5 390 795

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 111 378 1 111 378	1 057 521 1 057 521
Rörelsens kostnader			
Reparationer och Underhåll	3, 4	-1 211 174	-40 217
Driftskostnader	5	-708 188	-574 051
Arvoden	6	-47 311	-47 311
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-167 226	-116 331
		-2 133 899	-777 910
Rörelseresultat		-1 022 521	279 611
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-212 587	-303 418
		-212 574	-303 414
Resultat efter finansiella poster		-1 235 095	-23 803
Resultat före skatt		-1 235 095	-23 803
Årets resultat		-1 235 094	-23 803

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	6 406 342	3 767 223
Inventarier, verktyg och installationer	9	29 359	36 855
Pågående nyanläggningar	10	0	475 875
		6 435 701	4 279 953

Summa anläggningstillgångar

6 435 701

4 279 953

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		48 939	3 623
Övriga fordringar		35	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	16 956	16 270
		65 930	19 915

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

398 653

615 279

464 583

635 194

SUMMA TILLGÅNGAR

6 900 284

4 915 147

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och Upplåtelseavgifter		5 803 000	64 000
Fond för yttre underhåll		481 289	196 377
		6 284 289	260 377
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 155 701	-3 846 986
Årets resultat		-1 235 094	-23 803
		-5 390 795	-3 870 789
Summa eget kapital		893 494	-3 610 412
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	0	1 500 000
Summa långfristiga skulder		0	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 719 421	6 153 270
Leverantörsskulder		52 555	103 956
Aktuella skatteskulder		12 634	3 036
Övriga skulder	13	0	550 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	222 180	215 297
Summa kortfristiga skulder		6 006 790	7 025 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 900 284	4 915 147

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 022 520	279 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	167 226	116 331
Erhållen ränta	13	4
Erlagd ränta	-220 366	-303 418
Förändring skatteskuld	9 585	-1 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 066 062	91 449
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-45 316	103 240
Förändring av kortfristiga fordringar	-686	-1 144
Förändring av leverantörsskulder	-51 401	-2 451
Förändring av kortfristiga skulder	-59 463	529 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 222 928	720 096
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 798 849	-242 312
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	5 739 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 940 151	-242 312
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån/amortering	-1 933 849	-43 224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 933 849	-43 224
Årets kassaflöde	-216 626	434 560
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	615 279	180 718
Likvida medel vid årets slut	398 653	615 278

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgång	% per år
Tak, Stamledningar, förråd, balkonger	1,56-2,5
Stomme/grund, fönster, hiss	1,17-5,0
Fasad	8,33
Ventilation, el	25,0

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 760 000	7 760 000
Eventalförpliktelser	0	0
	7 760 000	7 760 000

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	538 605	516 341
Hysesintäkter lokaler	513 021	511 592
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 176	525
Övriga avgifter och intäkter	58 576	29 063
	1 111 378	1 057 521

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och kabel-tv.

Not 3 Reparationer

	2025	2024
Bostäder	5 363	2 541
Hiss	2 931	6 894
Installationer	22 788	4 841
VA/sanitet		5 628
	31 082	19 904

Not 4 Planerat underhåll

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	1 172 717	13 038
Huskropp Utvändigt	7 375	7 275
	1 180 092	20 313

Not 5 Drifts- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	155 462	127 096
Fjärrvärme	182 517	177 640
El	43 264	34 795
Vatten	44 125	42 219
Sophämtning	19 440	17 175
Försäkringspremier	33 583	31 720
Kabel-tv och Bredband	62 704	4 028
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	62 530	52 250
Revisionsarvoden	21 800	16 050
Kameral förvaltning (avtal)	32 592	31 092
Övriga förvaltningskostnader	24 351	17 461
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 204	11 045
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 773	5 681
Bankavgifter	4 949	2 843
Övriga kostnader	3 894	2 956
	708 188	574 051

Not 6 Arvoden

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

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	36 000	36 000
	36 000	36 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	11 311	11 311
	11 311	11 311
Totala arvoden och sociala kostnader	47 311	47 311

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	212 587	303 418
	212 587	303 418

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 616 307	5 616 307
Årets Aktiveringar	2 798 849	
Omklassificeringar	62 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 477 656	5 616 307
Ingående avskrivningar	-1 849 084	-1 740 249
Omklassificeringar	-62 500	
Årets avskrivningar	-159 730	-108 835
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 071 314	-1 849 084
Utgående redovisat värde	6 406 342	3 767 223
Taxeringsvärden byggnader	13 395 000	10 661 000
Taxeringsvärden mark	21 934 000	23 734 000
	35 329 000	34 395 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 700	93 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 700	93 700
Ingående avskrivningar	-56 845	-49 349
Årets avskrivningar	-7 496	-7 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 341	-56 845
Utgående redovisat värde	29 359	36 855

Not 10 Pågående arbete vind

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbete vind	0	475 875
	0	475 875

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	8 486	8 122
Kameral förvaltning	8 470	8 148
	16 956	16 270

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SHB,393718	1,11	2026-09-01	1 500 000	1 500 000
SHB, 423168	2,95	2026-03-03	2 469 421	2 495 145
SHB,520736	4,21	2025-09-30		1 658 125
SHB, 539151	3,35	2025-03-03		250 000
SHB, 973968	2,75	2026-01-14	1 750 000	1 750 000
			5 719 421	7 653 270
Kortfristig del av långfristig skuld			5 719 421	6 153 270

Lån som förfaller till betalning under år 2026 ska i sin helhet klassificeras som kortfristig skuld (se SRF u 8). Föreningen håller det för troligt att lånet kommer att förlängas i samband med lån förfaller.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Handpenning Vindsvåning	0	550 000
	0	550 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	17 012	24 791
Förutbetalda intäkter	131 995	119 641
Fjärrvärme	25 735	23 306
Fastighetsel	3 082	5 328
Vatten	7 499	6 869
Avfall	3 240	2 862
Revisionsarvode	16 850	16 300
Bokslut och årsredovisning	16 767	16 200
	222 180	215 297

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-05

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Reza Zamiri
Ordförande

Arvid Pilesjö
Ledamot

Per Lager
Ledamot

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

Sandra Lund
Auktoriserad Revisor
Focus Revision AB

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.