

Årsredovisning

för

Brf Ladu

717600-1449

Räkenskapsåret

2025

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Medlemsinformation

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1963 fastigheten som ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Fjärdingen 5:1.

Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos If Skadeförsäkring. Föreningen har även tecknat en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring hos If.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 33 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är 3 404 kvm. I fastigheten finns också en lokal med en total uthyrningsbar yta om 160 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kokvrå
2 st	2 rum och kokskåp
1 st	2 rum och kokvrå
4 st	2 rum och kök
18 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
3 st	6 rum och kök
1 st	7 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar med ett belopp motsvarande minst ett halvt prisbasbelopp.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1963.

Renoveringar

2003-2006 Fönsterrenovering
2005 Förbättringar och renovering av hissar.
2007 Besiktning och spolning av stammar
2008 Tvätt av fasad. Renovering av gästrum, torkrum och tvättstuga.
2009 Målning av källarfönster och entrédörrar
2010 Nytt sophus
2011 Renovering av gesimsrännan tak. Byte av de flesta fönster på våning 5
2012 Injustering av värmesystem
2013 Målning och renovering av tak. Målning av garageportar
2014 Byte av alla galvaniserade kallvattenledningar som fanns i källaren mot nya kopparledningar
2014 Godkänd brandskyddskontroll på alla öppna spisar genomförd
2015 Godkänd OVK besiktning har genomförts
2017 Byte av fönster och balkongdörrar på våningsplanen bv - våning 5 med undantag av det som tidigare bytts på våning 5
2022 Godkänd OVK-besiktning har genomförts
2022 Godkänd brandskyddskontroll på alla öppna spisar har genomförts
2022 Obligatorisk energideklaration har genomförts
2019-2023 Byte av alla 13 avlopps-, kall- och varmvattenstammar
2023 Målning och renovering av trapphus.
2024 Renovering av samtliga dag- och spillvattenledningar i källaren
2024 Målning källarfönster, källardörrar, garageportar, sophus och murar vid garage
2024 Renovering av tvättstuga och byte till nya maskiner
2025 Målning och renovering av källare.

Fastighetsförvaltning

Ekonomiservice & konsultation har tillsammans med föreningens styrelse svarat för den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har själv svarat för fastighetsskötsel och städning.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid
Cykelreparatör	160	t o m 2028-12-31

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-12.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar följer bostadsrättslagen. Tillstånd krävs från styrelsen. Avgift debiteras med 10% av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på 4% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 2 % av gällande basbelopp.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 7 ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-03-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jens Mattsson, ledamot, ordförande
Anna-Karin Höök Spector, ledamot, sekreterare
Anders Axhamre, ledamot
Lars Almqvist, ledamot
Birgitta Nolin, suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.
Arvode till styrelsen har inte utgått under året.

Revisor

Folke Grönlund
Per Venge

Revisorssuppleanter

Per Sandberg
Carl Rosenfeld

Valberedning

Caroline Fröman
Monika Ekman

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2025-01-01 med 3,90%.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 724 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 9.

Budget för 2026

Årsavgiften är höjd med 3,0% från 2026-01-01.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekonomiservice och Konsultation t.o.m 2026-12-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning och renovering av källaren. Styrelsen har upprättat en ny underhållsplan och kassaflödesprognos från 2026 till 2083.

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början 52, tillkommande medlemmar 3, avgående medlemmar 3, vid räkenskapsårets slut 52 medlemmar.

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 721	1 679	1 556	1 522	1 528
Resultat efter fin poster, tkr	492	-825	10	-931	336
Soliditet, %	91,8	89,3	91,6	92,1	92,7
Årsavgifter, kr/kvm	391	376	358	358	358
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	77	76	78	80	80
Skuldsättning, kr/kvm, lån saknas	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, lån saknas	0	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	261	258	221	238	231
Elkostnad, kr/kvm	15	12	15	25	17
Värmekostnad, kr/kvm	124	120	104	103	108
Vatten- & avloppskostn., kr/kvm	39	34	26	29	34
Energikostnad, kr/kvm	178	166	145	157	159
Sparande, kr/kvm	231	225	231	194	201

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper (sida 10).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	637 289	575 000	50 000	2 152 255	-824 529	2 590 015
Disposition av föregående års resultat:				-824 529	824 529	0
Ianspråkt. av underhållsfond			-50 000	50 000		0
Avsättning till underhållsfond			50 000	-50 000		0
Årets resultat					492 267	492 267
Belopp vid årets utgång	637 289	575 000	50 000	1 327 726	492 267	3 082 282

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 327 726
årets vinst	492 267
	1 819 993

disponeras så att	
avsättning till underhållsfond	50 000
ianspråktagande av underhållsfond	-50 000
i ny räkning överföres	1 819 993
	1 819 993

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 720 603	1 678 622
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 720 603	1 678 622
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3, 4, 5, 6	-928 434	-931 558
Planerade underhåll och reparationer	7, 8	-270 622	-1 565 526
Avskrivningar		-61 316	-61 316
Summa rörelsekostnader		-1 260 372	-2 558 400
Rörelseresultat		460 231	-879 778
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 036	55 249
Summa finansiella poster		32 036	55 249
Resultat efter finansiella poster		492 267	-824 529
Resultat före skatt		492 267	-824 529
Årets resultat		492 267	-824 529

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

1 124 432

1 185 748

Summa materiella anläggningstillgångar

1 124 432

1 185 748

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

10

38 800

38 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

38 800

38 800

Summa anläggningstillgångar

1 163 232

1 224 548

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

24 310

32 092

Övriga fordringar

7 634

57 982

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

60 131

50 718

Summa kortfristiga fordringar

92 075

140 792

Kassa och bank

Kassa och bank

2 102 728

1 534 712

Summa kassa och bank

2 102 728

1 534 712

Summa omsättningstillgångar

2 194 803

1 675 504

SUMMA TILLGÅNGAR

3 358 035

2 900 052

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		637 289	637 289
Kapitaltillskott		575 000	575 000
Fond för yttre underhåll		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		1 262 289	1 262 289
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 327 726	2 152 255
Årets resultat		492 267	-824 529
Summa fritt eget kapital		1 819 993	1 327 726
Summa eget kapital		3 082 282	2 590 015
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		10 622	10 622
Leverantörsskulder		13 960	12 167
Skatteskulder		4 219	3 416
Övriga skulder		30 666	67 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		216 286	216 780
Summa kortfristiga skulder		275 753	310 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 358 035	2 900 052

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		492 267	-824 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		61 316	61 316
Betald skatt		51 151	-55 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		604 734	-818 652
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 782	427
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 413	3 615
Förändring av leverantörsskulder		1 793	-36 365
Förändring av kortfristiga skulder		-36 880	37 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten		568 016	-813 638
Årets kassaflöde		568 016	-813 638
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 534 712	2 348 350
Likvida medel vid årets slut		2 102 728	1 534 712

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) (K2) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 2%
Fastighetsförbättringar 5-10%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr): Föreningens totala intäkter exklusive finansiella poster.

Resultat efter finansiella poster (tkr): Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%): Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.

Skuldsättning per kvm: Föreningens totala skulder dividerat med bostädernas totala yta (3 404 kvm).

Driftkostnader per kvm: Alla kostnader inklusive fastighetskatt minus planerade underhållskostnader dividerat med bostädernas och lokalens totala yta (3 564 kvm).

Elkostnad per kvm: Föreningens totala kostnad för el minus såld el, dividerat med bostädernas och lokalens yta (3 564 kvm).

Värmekostnad per kvm: Föreningens totala kostnad för uppvärmning dividerat med bostädernas och lokalens totala yta (3 564 kvm).

Vatten- & avloppskostnad per kvm: Föreningens totala kostnader för vatten och avlopp dividerat med bostädernas och lokalens totala yta (3 564 kvm).

Energikostnad per kvm: Föreningens totala kostnad för el, uppvärmning, vatten- & avlopp dividerat med bostädernas och lokalens totala yta (3 564 kvm).

Sparande per kvm: Årets resultat plus planerade underhållskostnader plus avskrivningar dividerat med bostädernas och lokalernas totala yta (3 564 kvm).

Öresavrundning: På grund av öresavrundning kan summerade belopp misstämma på någon krona.

Not 1 Specifikation av rörelsens intäkter

	2025	2024
Hyesintäkter lokal, moms	152 688	140 760
Årsavgifter bostäder	881 124	881 136

Parkering momsfri	148 320	143 940
Parkering moms	46 185	36 720
Parkering intäkter laddstolpar	0	14 494
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	2 352	9 168
Såld el, moms	12 636	12 305
Värmeavgifter	450 024	400 068
Gästrumsintäkter	14 810	13 500
Övriga rörelseintäkter	12 463	26 531
	1 720 602	1 678 622

Not 2 Fastighetsskötsel

	2025	2024
Underhåll/skötsel gemensamma utrymmen	-15 094	-42 183
Brandskydd	0	-4 084
Hiss serviceavtal	-10 751	-10 542
Löner fastighetsskötsel	-53 200	-58 200
Lagstadgade sociala avgifter	-15 866	-16 334
	-94 911	-131 343

Not 3 Reparationer

	2025	2024
Reparationer	-608	-15 166
	-608	-15 166

Not 4 Taxebundna kostnader

	2025	2024
Elavgifter	-70 694	-59 499
Fjärrvärme	-450 198	-428 778
Vatten & Avlopp	-141 847	-121 429
Sophämtning	-25 640	-37 967
	-688 379	-647 673

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga externa kostnader	-31 316	-32 958
Arvode förvaltning	-25 492	-25 380
Ingående moms, blandad verksamhet	22 211	33 072
	-34 597	-25 266

Not 6 Övriga driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	-37 286	-36 927
Kabel-TV	-9 111	-14 993
Fastighetsskatt	-63 542	-60 190
	-109 939	-112 110

Not 7 Specifikation av planerat underhåll och reparationer

	2025	2024
Tvättstuga	0	-216 489
Planerat Underhåll - VA, Vatten och Avlopp	-4 074	-1 161 063
Lön planerat underhåll	-76 500	-72 450
Arbetsgivaravgifter planerat underhåll	-13 112	-14 332
Planerat Underhåll - gemensamma utrymmen	-176 936	-101 192
	-270 622	-1 565 526

Not 8 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 338 618	4 338 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 338 618	4 338 618
Ingående avskrivningar	-3 152 870	-3 091 554
Årets avskrivningar	-61 316	-61 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 214 186	-3 152 870
Utgående redovisat värde	1 124 432	1 185 748
Taxeringsvärden byggnader	39 665 000	37 640 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	38 000 000
	72 665 000	75 640 000
Bokfört värde byggnader	502 632	563 948
Bokfört värde mark	621 800	621 800
	1 124 432	1 185 748

Av taxeringsvärdet avser 39 000 000 kr bostäder och 665 000 lokaler.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 800	38 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 800	38 800
Utgående redovisat värde	38 800	38 800

Uppsala den 17 februari 2026


Jens Mattsson
Ordförande
2026-02-17


Anna-Karin Höök Spector
Sekreterare
2026-02-17


Anders Axhamre
Ledamot
2026-02-17


Lars Almqvist
Ledamot
2026-02-17

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/2-2026


Folke Grönlund
Revisor


Per Venge
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ladu, org. nr. 717600-1449.

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsföreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att de till förfogande stående vinstmedlen behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har vidare inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala 2026-02-19



Folke Grönlund



Per Venge