

Årsredovisning 2025

Brf Ludvigsberg i Stockholm

769600-0293



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ludvigsberg i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Somens Kvarn 1	1994	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1963.

Föreningen har 1 hyreslägenhet om totalt 81 kvm och 61 bostadsrätter om totalt 5 366 kvm och 5 lokaler om 489 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 936 kvm.

Styrelsens sammansättning

Birgitta Heijer	Ordförande
Anders Corneliussen	Styrelseledamot
Jan Prydz	Styrelseledamot
Paula-Pnina Grossman	Styrelseledamot
Ulf Westberg	Styrelseledamot
Carl Tommy Hägglund	Suppleant

Valberedning

Tomas Ekman, Christina Koldestam och Karin Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och eller två av ledamöterna i förening

Revisorer

Göran Andersson	Revisor
Bino Carlos José Catusus	Internrevisor
Per Engzell co Engzells Revionsbyrå AB	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Nya entrépartier, utbyggnad av källarkontor.
- 2013** ● Stambyte i hela fastigheten, klart våren 2014, byte av värmeventiler i källaren samt termostater på alla radiatorer.
- 2014** ● Renovering av nedre cykelrummet, byte av ståldörrar i korridorer och fasad.
- 2015** ● Ett nytt fibernät för internet, telefoni och TV. Renovering av övre cykelrummet och tvättstugan. Nytt cykelställ utanför Gamla Lundagatan 4.
- 2017** ● Renovering av lokal L 19.
- 2018** ● Renovering av lokal inkl. ny ventilation i L 17, ny ventilation samt öppning av nödutgång i lokal L 21 och åtgärd av ventilation i lokal GL 2.
- 2020** ● Lokal GL 2, renovering badrum samt utrymningsdörr.
- 2021** ● Gamla balkonger rivs och ersätts av nya som är större och inglasade, dvs. uterum.
- 2022** ● Renovering av tak samt målning av korridorer och trapphus. Byte av belysning i korridorer.
- 2023** ● Renovering, ommålning och isolering av balkongdörrar och fastighetens alla fönster. Installation av laddstolpar
- 2024** ● OVK-besiktning, stamspolning samt avloppsrensning. OVK-besiktningen kommer att avslutas under perioden jan-feb 2025.
- 2025** ● Under januari 2025 gjordes en omfattande översyn och renovering av hisskorg och hisschakt i uppgång nr 13. Även ommålning och installation av ny belysning har utförts i förrådsutrymmen. Kompletterande och avslutande OVK-besiktningar utfördes under året.

Planerade underhåll

2026 ● Inget planerat underhåll för närvarande

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2 Stockholms Stadsnät AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El	Fortum Markets och Ellevio AB
Fastighetsskötsel	NABO Group AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hiss, serviceavtal	S:t Eriks Hiss AB
Inpassering/skalskydd, låsservice	Assa Abloy Entrance System
Kabel-TV	Svensk Programagentus (Sappa)
Laddning elbilar	Waybler AB
Mattor, entréer	Elis Textil Service AB
Medlemsinformation	Boappa
Medlemskap, juridiska tjänster	Bostadsrätterna, Fastighetsägarna
Snöskottning och sandupptagning	Växthuset Utveckling AB
Städning	Tarjas AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen tillämpar modell "K3" i sin ekonomiska redovisning.

Föreningen innehar ett 20-årigt tomträttsavtal med Stockholms stad.

Arrendet kommer att höjas successivt fram till den 31 januari 2027.

Därefter löper avtalet med 1 596 200 kr per år i 15 år fram till den 1 februari 2043, då avtalet ska förnyas.

I medlemmarnas årsavgifter ingår för närvarande Bredband och Kabel-TV.

Föreningen innehar för närvarande 47 parkeringsplatser utomhus samt 54 källarförråd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens andel av ingående moms på gemensamma kostnader har fastställts med tillämpning av artiklarna 173:1 och 174:1 i Eu.s mervärdesskattedirektiv genom att börja tillämpa direktivets omsättningsmetod för åren 2019-2025.

Föreningen redovisar ett underskott före räntor och extraordinära poster, som i huvudsak hänförs till ett besvärligt marknadsläge där en av föreningens lokaler stått outhyrd fram till sista kvartalet 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Serviceavtal slutet med Assa Abloy Entrance Systems.

Övriga uppgifter

Föreningen fortsätter att hålla höstmöten med medlemmarna där information om bland annat föreningsekonomin och andra väsentliga frågor tas upp.

Ett bra tillfälle att ställa frågor och träffa andra föreningsmedlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 183 354	5 344 384	5 025 717	4 508 849
Resultat efter fin. poster	489 305	378 299	-366 727	320 724
Soliditet (%)	98	99	98	98
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	255 600 000	253 400 000	253 400 000	253 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	591	563	512	476
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,3	55,7	53,6	55,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	360	321	312	270
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	22	22	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	148	141	132	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	37	25	10
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	200	179	162
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	19 608 119	-	-	19 608 119
Upplåtelseavgifter	57 741 569	-	-	57 741 569
Balanserat resultat	2 161 790	378 299	-	2 540 089
Årets resultat	378 299	-378 299	489 305	489 305
Eget kapital	79 889 777	0	489 305	80 379 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 540 089
Årets resultat	489 305
Totalt	3 029 393

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 029 393
	3 029 393

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 183 355	5 344 384
Övriga rörelseintäkter	3	904 946	-1
Summa rörelseintäkter		6 088 301	5 344 383
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 835 000	-3 435 736
Övriga externa kostnader	9	-415 427	-191 594
Personalkostnader	10	-151 271	-193 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 492 188	-1 491 546
Summa rörelsekostnader		-5 893 886	-5 312 299
RÖRELSERESULTAT		194 415	32 084
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		294 890	346 215
Summa finansiella poster		294 890	346 215
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		489 305	378 299
ÅRETS RESULTAT		489 305	378 299

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	66 765 706	68 217 046
Maskiner och inventarier	12	387 950	428 798
Summa materiella anläggningstillgångar		67 153 656	68 645 844
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 153 656	68 645 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 094	11 302
Övriga fordringar	13	911 221	340 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	517 064	385 183
Summa kortfristiga fordringar		1 432 379	736 637
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 135 241	11 714 444
Summa kassa och bank		13 135 241	11 714 444
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 567 620	12 451 081
SUMMA TILLGÅNGAR		81 721 276	81 096 925

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 349 688	77 349 688
Summa bundet eget kapital		77 349 688	77 349 688
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 540 089	2 161 790
Årets resultat		489 305	378 299
Summa fritt eget kapital		3 029 393	2 540 089
SUMMA EGET KAPITAL		80 379 081	79 889 777
Övriga långfristiga skulder			
Hysesdepositioner		187 569	177 569
Summa Övriga långfristiga skulder		187 569	177 569
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		170 092	166 377
Skatteskulder		15 071	17 287
Övriga kortfristiga skulder		66 184	47 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	903 279	798 462
Summa kortfristiga skulder		1 154 626	1 029 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 721 276	81 096 925

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	194 415	32 084
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 492 188	1 491 546
	1 686 603	1 523 630
Erhållen ränta	294 890	554 909
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 981 493	2 078 539
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-161 381	212 337
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	125 047	-332 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 945 159	1 958 822
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 955 159	1 958 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 023 791	10 064 969
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	13 978 949	12 023 791

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ludvigsberg i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Yttertak	25 år
Byggnad	50-15 år
Dörrar & portar	40-20 år
Ventilation	40 år
Fastighetsförbättringar	80-10 år
Maskiner och inventarier	30-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 125 952	2 977 092
Hysesintäkter, bostäder	135 490	129 014
Hysesintäkter, lokaler	1 190 359	1 579 632
Hysesintäkter, p-platser	692 600	698 573
Intäcksreduktion	0	-78 166
Övriga intäkter	38 954	17 683
Värme	0	20 556
Summa	5 183 355	5 344 384

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-8	-1
Extraord intäkter avs ytterligare avdrag för ingående moms åren 2019-2025	904 954	0
Summa	904 946	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	83 612	189 132
Städning	135 637	125 848
Besiktning och service	98 412	111 892
Trädgårdsarbete	2 106	3 732
Snöskottning	91 142	91 598
Övrigt	3 149	3 818
Summa	414 058	526 019

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	26 091	15 602
Lokaler	0	3 577
Tvättstuga	11 970	3 307
Trapphus/port/entr	0	12 686
Soprum/miljöanläggning	3 831	3 281
Dörrar och lås/porttele	66 654	1 557
VA	5 827	0
Värme	0	1 186
Ventilation	31 599	31 083
El	17 374	3 956
Hissar	30 663	23 390
Balkonger	3 726	0
Summa	197 734	99 627

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	0	9 866
Värme	-4 310	0
Hissar	159 912	0
Summa	155 602	9 866

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	144 418	128 258
Uppvärmning	876 592	825 601
Vatten	225 082	215 259
Sophämtning	78 722	69 820
Summa	1 324 813	1 238 937

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	121 024	113 188
Tomträttsavgälder	1 272 200	1 116 300
Kabel-TV	41 232	41 291
Bredband	55 448	55 448
Fastighetsskatt	252 888	235 060
Summa	1 742 792	1 561 287

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	125 876	84 360
Förbrukningsmaterial	16 873	6 121
Juridiska kostnader	4 401	4 198
Revisionsarvoden	18 088	24 495
Ekonomisk förvaltning	75 944	72 420
Konsultkostnader	174 245	0
Summa	415 427	191 594

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	119 750	158 250
Övriga arvoden	8 000	8 000
Löner, arbetare	0	4 000
Sociala avgifter	22 457	22 156
Övriga personalkostnader	1 064	1 017
Summa	151 271	193 423

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 175 531	82 175 531
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 175 531	82 175 531
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 958 485	-12 507 787
Årets avskrivning	-1 451 340	-1 450 698
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 409 825	-13 958 485
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66 765 706	68 217 046
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 400 000	79 200 000
Taxeringsvärde mark	161 200 000	174 200 000
Summa	255 600 000	253 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	640 189	640 189
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	640 189	640 189
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-211 391	-170 543
Årets avskrivning	-40 848	-40 848
Utgående ackumulerad avskrivning	-252 239	-211 391
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	387 950	428 798

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	67 513	30 805
Nabo Klientmedelskonto	843 534	305 202
Borgo	174	4 145
Summa	911 221	340 152

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 606	9 189
Fastighetsskötsel	20 851	0
Försäkringspremier	43 933	38 904
Kabel-TV	10 401	10 308
Räntor	30 740	0
Tomträtt	347 133	308 300
Bredband	18 482	18 482
Förvaltning	30 918	0
Summa	517 064	385 183

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 090	26 234
Städning	10 697	0
El	11 837	13 219
Uppvärmning	120 016	110 601
Vatten	37 106	33 569
Löner	120 000	146 250
Beräknade uppl. sociala avifter	20 000	20 900
Förutbetalda avgifter/hyror	532 933	417 689
Beräknat revisionsarvode	26 600	30 000
Summa	903 279	798 462

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning i egen regi	14 225 000	14 225 000

NOT 17, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	0	202 214
Omfört till Byggnad	0	-202 214
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

FNI-anpassning av befintliga avfallsutrymmen. Utökning av antalet källarförråd och cykelförråd.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Corneliusson
Styrelseledamot

Birgitta Heijer
Ordförande

Jan Prydz
Styrelseledamot

Paula-Pnina Grossman
Styrelseledamot

Ulf Westberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göran Andersson
Revisor

Bino Catusus
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 22:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.03.2026 17:32

DOCUMENT ID:

H1ej2wa6t-g

ENVELOPE ID:

ByohPppKZe-H1ej2wa6t-g

DOCUMENT NAME:

Brf Ludvigsberg i Stockholm, 769600-0293 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

7f4e744456ef9aaf053666960a2233be311cf8e5460e1c01d1931c4fe491fde7a336586c1e08b0f43477f0c7fe1f54ec24f307d5beefd45cf073453e86e7228e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN PRYDZ janprydz@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 17:36 10.03.2026 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 130.195.218.94
2. BIRGITTA HEIJER birgitta.heijer@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 17:47 10.03.2026 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 185.81.108.79
3. ULF HARRY WESTBERG ulfharry@hotmail.se	 Signed Authenticated	10.03.2026 18:03 10.03.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 185.81.108.138
4. ANDERS CORNELIUSSON corneliusson.anders@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 19:16 10.03.2026 19:15	eID Low	Swedish BankID IP: 185.81.108.17
5. Paula-Prina Grossman paula.grossman@prosodia.se	 Signed Authenticated	10.03.2026 19:57 10.03.2026 19:57	eID Low	Swedish BankID IP: 77.127.135.89
6. GÖRAN ANDERSSON goran.andersson@lr-revision.se	 Signed Authenticated	10.03.2026 20:58 10.03.2026 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.40.9
7. Bino Carlos José Catusus bino.catusus@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 22:05 10.03.2026 22:04	eID Low	Swedish BankID IP: 185.81.108.39

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ludvigsberg i Stockholm
Org.nr. 769600-0293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ludvigsberg i Stockholm för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed 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 för LCE 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ludvigsberg i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Göran Andersson
Godkänd revisor

Bino Catasus
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 22:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.03.2026 17:32

DOCUMENT ID:

Hyfj2DaaFbl

ENVELOPE ID:

SJqhP6Ttbe-Hyfj2DaaFbl

DOCUMENT NAME:

RB 2025 769600-0293 (2026-03-09).pdf

2 pages

SHA-512:

ce87ccfaf9f7830abb4081c6ea6e63e3b431f5cdce8e5a2
2bac529d7f8c9e1736a1f7ba9a17de47f47b079882c23d
c464fd1a2de59fbc19fb38a684719ed32f3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN ANDERSSON goran.andersson@lr-revisi on.se	Signed Authenticated	10.03.2026 20:59 10.03.2026 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.40.9
2. Bino Carlos José Catusus bino.catusus@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2026 22:06 10.03.2026 22:06	eID Low	Swedish BankID IP: 185.81.108.39

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed