



BOSTADSRÄTTSKOLLEN Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 243 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 149 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 429 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 281 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen

Årsredovisning 2025

Brf Ludvikahus nr 1 i Ludvika

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
243 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 149 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
429 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 281 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Ludvikahus nr 1 i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-1423 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens namn registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Handelsmannen 13	1941-04-09	1941
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	793
Totalt 18 objekt		793

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Whilliam Grip	Ordförande	2024-06-24
Alexandra Nyborg	Ledamot	2022-05-11
Danil Chekhov	Ledamot	2024-06-24
Joakim Spurny	Ledamot	2024-06-24
Simon Brun	Suppleant	2025-05-07
Marcus Östlund	Suppleant	2025-05-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och suppleanter.
Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Danil Chekhov, Whilliam Grip och Joakim Spurny.

Revisorer har varit: Chanel Greiff vald av föreningen, samt Åsa Axell utsedd revisor hos BoRevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%,
fr.o.m. 2025-07-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008	Dränering av grund.
2010	Energideklaration, besiktning av Anticimex.
2012	Nya säkerhetsdörrar. Kodlås till portarna. Byte till behovsstyrd frånluftsfläkt.
2013	Målning av tre trapphus.
2015	Slamsugning två gårdsbrunnar. Tvättning av balkonger och fönster. Reparation av torkskåp.
2016	Renovering dusch och torkrum. Markiser till våning 3.
2017	Lagning och målning av grund. Nya fönster foder i trä samt målning av dessa.
2018	Renovering av Relaxrum, målning av väggar och nytt golv.
2021	Relining av alla avloppsrör. Källargolv renoverat. Rengöring av frånluftsdon i 18 lägenheter.
2022	Takspolning och byte av takläkt. Byte till säkerhetsglas i entrédörrar.
2024	Byte av belysning i trapphus. I december köptes en kombinerad tvättmaskin/torktumlare in på avbetalning från Elon. Avbetalningstid 5 år.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Styrelserum i källare, byte av golv.
2027	Värmeväxlare

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	243	102	184	138	183
Skuldsättning, kr/kvm	4 149	4 236	4 322	4 409	4 495
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 149	4 236	4 322	4 409	4 495
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	429	375	346	369	305
Årsavgifter, kr/kvm	1 281	1 117	1 014	994	974
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 287	1 145	1 044	1 026	1 000
Nettoomsättning, tkr	1 018	907	824	809	793
Resultat efter finansiella poster, tkr	-10	-70	20	-130	-69
Soliditet, %	3	3	5	4	7

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader och en vattenskada i en lägenhet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 81 114 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 243 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet kan ytterligare förändring av årsavgiften behöva ske under 2026.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	10 260	0	0	10 260
Underhållsfond, kr	551 385	0	81 883	633 268
S:a bundet eget kapital, kr	561 645	0	81 883	643 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-384 482	-69 537	-81 883	-535 902
Årets resultat, kr	-69 537	69 537	-9 615	-9 615
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-454 019	0	-91 498	-545 517
S:a eget kapital, kr	107 626	0	-9 615	98 011

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 115 000 kr samt ianspråktagande skett med 33 117 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-454 019
Årets resultat, kr	-9 615
Reservation till underhållsfond, kr	-115 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 117
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-545 517

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-545 517
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 018 456	906 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 154	0
Summa Rörelseintäkter		1 020 610	906 881
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-738 477	-692 795
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 079	-36 862
Personalkostnader	Not 6	-34 969	-45 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-125 345	-125 345
Summa Rörelsekostnader		-933 871	-900 329
Rörelseresultat		86 739	6 552
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 154	6 521
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-97 508	-82 610
Summa Finansiella poster		-96 354	-76 089
Resultat efter finansiella poster		-9 615	-69 537
Resultat före skatt		-9 615	-69 537
Årets resultat		-9 615	-69 537



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	3 186 580	3 311 925
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 186 580	3 311 925
Summa Anläggningstillgångar		3 186 580	3 311 925

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	0	3 801
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	343 033	328 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 477	13 952
Summa Kortfristiga fordringar		383 510	346 439
Summa Omsättningstillgångar		383 510	346 439

Summa Tillgångar		3 570 090	3 658 364
------------------	--	-----------	-----------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 260	10 260
Fond för yttre underhåll	633 269	551 385
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	643 529	561 645
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-535 902	-384 482
Årets resultat	-9 615	-69 537
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-545 517	-454 019
Summa Eget kapital	98 011	107 626

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 131 986 688	2 242 827
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	1 986 688	2 242 827
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 303 500	1 115 997
Leverantörsskulder	16 881	45 207
Skatteskulder	194	1 385
Övriga kortfristiga skulder	Not 1420 013	22 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15144 803	122 661
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	1 485 391	1 307 911
Summa Skulder	3 472 079	3 550 738
Summa Eget kapital och skulder	3 570 090	3 658 364



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	86 739	6 552
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	125 345	125 345
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	125 345	125 345
Erhållen ränta	1 154	6 521
Erlagd ränta	-97 508	-82 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	115 730	55 808
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 593	16 869
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 023	41 833
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-34 616	58 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81 114	114 510
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-68 636	-68 636
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68 636	-68 636
Årets kassaflöde	12 478	45 874
Likvida medel vid årets början	327 960	282 086
Likvida medel vid årets slut	340 438	327 960

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 718 638 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 002 024	884 412
	Hyrer garage och parkeringsplatser	14 700	15 600
	Övriga primära intäkter	1 732	6 869
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 018 456	906 881
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 018 456	906 881
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Dalarnas Försäkringsbolag	2 154	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 154	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-119 870	-160 981
	Snö och halk-bekämpning	-17 820	-57 459
	Reparationer	-18 435	-23 451
	Planerat underhåll	-33 117	-24 949
	Försäkringsskador	-77 102	0
	El	-32 282	-30 106
	Uppvärmning	-185 466	-176 286
	Vatten	-122 536	-90 719
	Sophämtning	-30 111	-29 119
	Fastighetsförsäkring	-23 194	-21 671
	Kabel-TV och bredband	-55 660	-55 768
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-18 729	-18 384
	Övriga driftkostnader	-4 157	-3 903
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-738 477	-692 795

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Administrationskostnader	-4 101	-16 012
	Extern revision	-15 325	-14 900
	Föreningsverksamhet	-150	-150
	Övriga förvaltningskostnader	-15 503	-5 800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-35 079	-36 862
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-26 800	-22 400
	Revisionsarvode	0	-500
	Övriga arvoden	0	-13 800
	Löner och övriga ersättningar	0	-43
	Sociala avgifter	-8 169	-8 584
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-34 969	-45 327
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-106 345	-106 345
	Avskrivning på markanläggning	-19 000	-19 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-125 345	-125 345
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	934	6 474
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	220	47
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 154	6 521

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-97 503	-82 595
	Övriga räntekostnader	-5	-15
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-97 508	-82 610
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 097 986	5 097 986
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 340	42 340
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	380 000	380 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 520 326	5 520 326
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 208 401	-2 083 056
	Årets avskrivningar	-125 345	-125 345
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 333 746	-2 208 401
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 186 580	3 311 925
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 910 000	5 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 333 000	1 128 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	6 243 000	6 128 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 090 000	4 090 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 090 000	4 090 000
Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	3 801
	<i>Summa Kundfordringar</i>	0	3 801

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	340 438	327 960
Övriga fordringar	2 595	726
Summa Övriga fordringar	343 033	328 686

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,47%	2028-01-30	1 047 361	11 604
Stadshypotek AB	3,11%	2027-09-30	294 712	3 072
Stadshypotek AB	3,12%	2027-09-30	85 095	1 860
Stadshypotek AB	4,90%	2028-04-30	614 280	38 224
Stadshypotek AB	1,53%	2026-09-30	1 248 740	13 876
			3 290 188	68 636

Långfristig del	1 986 688
Nästa års amortering av långfristig skuld	54 760
Lån som ska konverteras inom ett år	1 248 740
Kortfristig del	1 303 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	68 636
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	274 544
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Lagstadgade sociala avgifter	8 169	7 766
Källskatt	8 040	7 416
Inre fond	3 804	3 804
Övriga kortfristiga skulder	0	3 675
Summa Övriga skulder	20 013	22 661

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	73 038	64 952
	Upplupna räntekostnader	12 758	12 814
	Övriga upplupna kostnader	59 007	44 895
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	144 803	122 661

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-07.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ludvikahus nr 1 i Ludvika, org.nr. 783800-1423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ludvikahus nr 1 i Ludvika för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ludvikahus nr 1 i Ludvika för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Chanel Greiff
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Ludvikahus nr 1 i Ludvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Whilliam Grip

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 06:23:04



Danil Chekhov

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:22:44



Alexandra Nyborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 14:32:50



Joakim Spurny

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:51:19



Chanel Greiff

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:09:56



Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 08:22:27



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Ludvikahus nr 1 i Ludvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Chanel Greiff

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:11:30



Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 08:21:07

