



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Ludvig 5 i Jönköping



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ludvig 5 i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 769628-3667 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. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ludvig 5	2014-07-08	1936

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	607
1	garageplatser	15
Totalt 14 objekt		622

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 3 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gudrun Axelsson	Ordförande	2020-06-25
Niclas Björnstad	Ledamot	2025-07-11
Marina Viktorstam	Ledamot	2022-08-30
Kent Olsson	Suppleant	2024-07-03
Anna Marie Tolk	Suppleant	2025-07-11

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gudrun Axelsson och Marina Viktorstam.

Revisorer har varit: Magnus Emilsson hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

2026-01-01 är årsavgiften oförändrad.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av torktumlare
2020	Nytt staket mot granngården
2020	Fönsterbyte
2021	Byte av fjärrvärmecentral
2021	Betongrenovering efter fönsterbyte
2021	Renovering av balkonger
2023	Energideklaration
2023	Takbesiktning

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

Årtal	Åtgärd
2026	Dränering av fastighetens baksida
2027	Renovering av innergård och gårdshus
2028	Nya el-dragningar i trapphus och källare

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	302	191	91	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 062	8 295	8 396	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 261	8 295	8 396	0	0
Räntekänslighet, %	7	9	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	226	228	190	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 121	966	923	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	93	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 125	1 010	930	0	0
Nettoomsättning, tkr	692	628	578	505	497
Resultat efter finansiella poster, tkr	7	-61	-134	-339	-274
Soliditet, %	61	61	61	59	59

*Vissa nyckeltal är uppdaterade då garageyta numera räknas med i berörda nyckeltal.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. El ingår ej i årsavgiften. Nytt beräkningssätt from år 2023 där förbrukningsavgifter räknas med.

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.

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	6 870 000	0	0	6 870 000
Upplåtelseavgifter, kr	2 350 000	0	0	2 350 000
Underhållsfond, kr	552 082	0	180 548	732 630
S:a bundet eget kapital, kr	9 772 082	0	180 548	9 952 630
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 665 735	-61 386	-180 548	-1 907 669
Årets resultat, kr	-61 386	61 386	7 430	7 430
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 727 121	0	-173 118	-1 900 239
S:a eget kapital, kr	8 044 961	0	7 430	8 052 391

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 190 000 kr samt ianspråktagande skett med 9 452 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	-1 727 121
Årets resultat, kr	7 430
Reservation till underhållsfond, kr	-190 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 452
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 900 239

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 900 239
------------------------------------	-------------------

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	692 071	628 473
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 379	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		699 450	628 473
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-259 056	-286 986
Underhåll enligt plan	Not 5	-9 453	-6 894
Övriga externa kostnader	Not 6	-65 420	-57 639
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-14 456	-14 456
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-170 707	-170 707
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-519 091	-536 683
RÖRELSERESULTAT		180 359	91 790
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 714	10 961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 642	-164 138
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-172 928	-153 177
ÅRETS RESULTAT		7 430	-61 386

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	7 430	-61 386
Reservering till fond för yttre underhåll	-190 000	-124 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	9 453	6 894
Överföring till balanserat resultat	-173 117	-178 492



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 119 810	12 290 517
Summa materiella anläggningstillgångar		12 119 810	12 290 517
Summa anläggningstillgångar		12 119 810	12 290 517
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 433
Avräkningskonto HSB		264 558	100 402
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 835	4 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	45 001	32 241
Summa kortfristiga fordringar		313 394	138 096
Kassa och bank			
Bank	Not 12	776 379	769 242
Summa kassa och bank		776 379	769 242
Summa omsättningstillgångar		1 089 773	907 338
SUMMA TILLGÅNGAR		13 209 583	13 197 855

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 870 000	6 870 000
Upplåtelseavgifter	2 350 000	2 350 000
Fond för yttre underhåll	732 630	552 082
Summa bundet eget kapital	9 952 630	9 772 082
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 907 669	-1 665 735
Årets resultat	7 430	-61 386
Summa ansamlad förlust	-1 900 239	-1 727 121
Summa eget kapital	8 052 391	8 044 961
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 135 014 500	5 035 000
Leverantörsskulder	46 467	15 034
Aktuell skatteskuld	Not 141 589	2 079
Övriga kortfristiga skulder	Not 156 756	2 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 1687 879	98 681
Summa kortfristiga skulder	5 157 191	5 152 894
Summa skulder	5 157 191	5 152 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 209 583	13 197 855

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	180 359	91 790
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	170 707	170 707
	351 066	262 497
Erhållen ränta	1 714	10 961
Erlagd ränta	-174 642	-164 579
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	178 137	108 880
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 142	-19 616
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	24 797	-25 841
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	191 793	63 423
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-20 500	-61 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-20 500	-61 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	171 293	1 923
Likvida medel vid årets början	869 644	867 721
Likvida medel vid årets slut	1 040 937	869 644
	171 293	1 923

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	645 288	586 584
Årsavgift TV/bredband	35 100	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	2 700	2 700
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	35 100
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 732	3 391
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 251	698
	692 071	628 473

I Årsavgift ingår värme, vatten och sophantering samt TV och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	7 379	0
	7 379	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	0	-43 012
El	-10 655	-11 129
Uppvärmning	-97 789	-96 142
Vatten	-32 152	-31 000
Renhållning	-25 793	-27 205
TV, bredband, iptelefoni	-40 640	-40 152
Förvaltningskostnader	0	-1 541
Försäkringar	-19 719	0
Fastighetsskatt	-22 412	-21 190
Övriga driftskostnader	-9 896	-15 616
	-259 056	-286 986

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-9 453	-6 894
	-9 453	-6 894

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 000	-13 860
Övriga förvaltningskostnader	-45 893	-43 779
Kostnader överlåtelse och panter	-3 528	0
	-65 420	-57 639

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-11 000	-11 000
Sociala avgifter	-3 456	-3 456
	-14 456	-14 456

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-165 483	-165 483
Markanläggningar	-5 224	-5 224
	-170 707	-170 707

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2134

2134

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

10 587 368

10 587 368

Ingående anskaffningsvärde mark

3 115 259

3 115 259

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

104 480

104 480

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**13 807 107****13 807 107****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 474 798

-1 309 315

Årets avskrivningar byggnader

-165 483

-165 483

Ingående avskrivningar markanläggningar

-41 792

-36 568

Årets avskrivningar markanläggningar

-5 224

-5 224

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 687 297****-1 516 590****Utgående redovisat värde****12 119 810****12 290 517**

Redovisade värden byggnader

8 947 087

9 112 570

Redovisade värden mark

3 115 259

3 115 259

Redovisade värden markanläggningar

57 464

62 688

Fastighetsbeteckning: LUDVIG 5**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1936

7 400 000

2 884 000

10 284 000

8 535 000

7 400 000**2 884 000****10 284 000****8 535 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

6 150 000

6 150 000

Summa ställda säkerheter**6 150 000****6 150 000****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

3 835

4 020

3 835**4 020****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 001

32 241

45 001**32 241****Not 12 BANK**

SEB

776 379

769 242

776 379**769 242**

2025-12-31

2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,00%	2026-04-29	1 345 000	0
Stadshypotek AB		3,00%	2026-03-03	1 845 000	0
Stadshypotek AB		2,80%	2026-03-30	1 824 500	0
				5 014 500	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					5 014 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 014 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,93%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 014 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 589	2 079
	1 589	2 079

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	3 300	0
Arbetsgivaravgifter	3 456	0
Övriga kortfristiga skulder	0	2 100
	6 756	2 100

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	10 988	14 494
Förutbetalda årsavgifter och hyror	47 080	53 632
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 811	30 555
	87 879	98 681

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-07 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Jönköping

Gudrun Axelsson

Marina Viktorstam

Peter Biörnstad

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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ludvig 5 i Jönköping, org.nr. 769628-3667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ludvig 5 i Jönköping för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ludvig 5 i Jönköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ludvig 5 i Jönköping signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574739690**

Gudrun Axelsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:18:54



Peter Biörnstad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 10:13:15



Marina Viktorstam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:06:54



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 06:35:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ludvig 5 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575604176**

Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 06:35:18



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.