Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Ludvig 1
Org nr: 769612-4697



Dagordning ordinarie föreningsstämma
Brf Ludvig 1, 2026-06-09, Café Mosaic

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordförande ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden och andra ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning, (beslut från 2020 ett prisbasbelopp att fördela)

o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

*Motion gällande Hjärtstartare

*Motion gällande valberedning

*Motion gällande styrelsens ledamöter

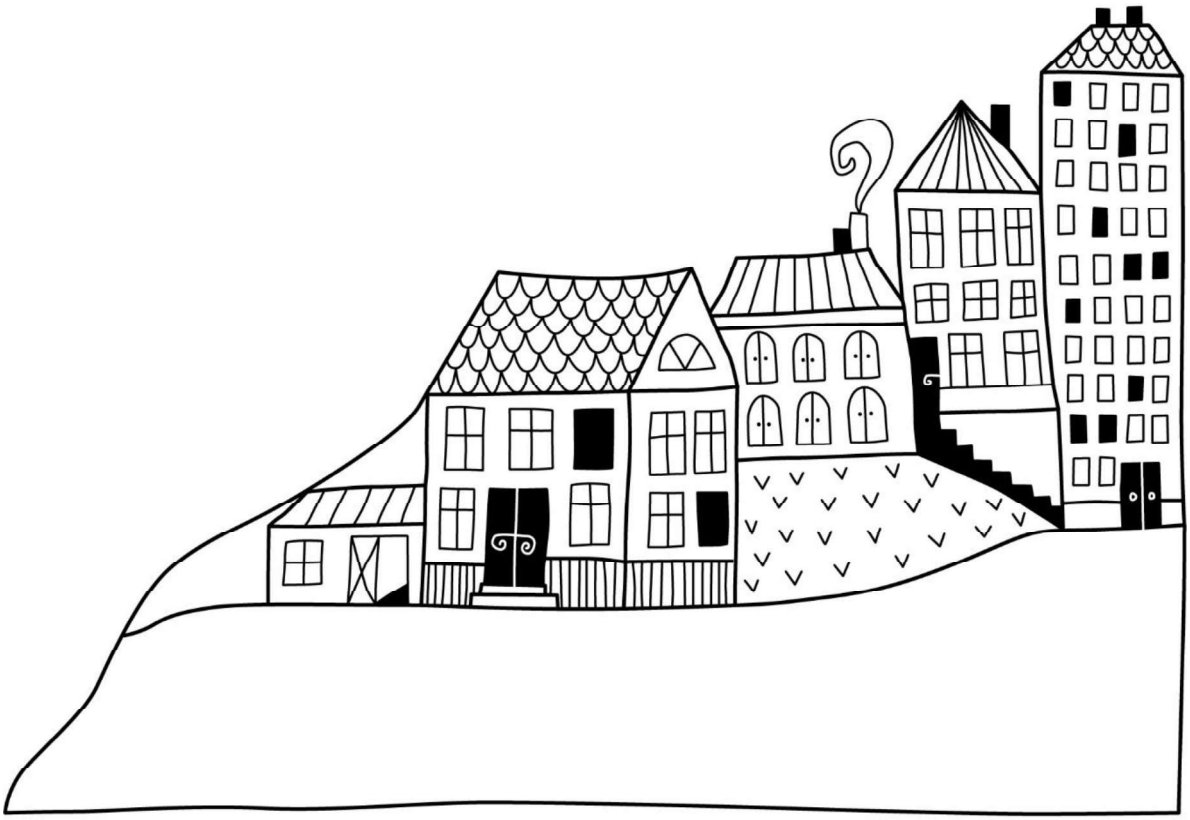
*Information från styrelsen angående garageplatser, gemensam el och solceller

t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ludvig 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 5%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 59% till 65%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 168 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 178 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ludvig 26 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns två byggnader i sju våningsplan med 74 lägenheter samt tre uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006-2007. Fastighetens adress är Mimergatan 2 och 4 samt Stora Gatan 2 G-H i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	25	
3 rum och kök	29	
4 rum och kök	18	
5 rum och kök	2	

Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	Övernattningslägenhet
Antal lokaler	3	
Antal garage	41	Laddplatser för elbilar
Antal p-platser	33	
Antal p-platser	2	MC

Total tomtarea	2 405 m²
Bostäder bostadsrätt	6 008 m²
Lokaler hyresrätt	180 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 180 m²

Årets taxeringsvärde	174 518 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	164 356 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,16 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk o Teknisk förvaltning samt fastighetsservice	Riksbyggen
Bilsplatsavtal p-hus	Aimo Park
Kabel-Tv, Internet, Telefoni	Tele 2/Sappa
Hissbesiktning	Kone
Sophantering	Vafab
El, värme och vatten	Mälarenergi

Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 37 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 464 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 244 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår den planerade underhållskostnaden totalt till 9 568 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 319 tkr (52 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 366 tkr (59 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något högre i förhållande till den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning källargolv	2013	
Ventilation i garage	2013	
Bostäder, vatten & energibesparingsåtgärder	2014	
Markytor	2014	
Underhåll fläkter, filterbyte	2016	
Snörasskydd	2016	
Uppdatering portlåssystem	2022	
Linjeskapare hissar	2024	
Garageport	2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer filter	27 093
Huskropp utvändigt, klinker	10 219

Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Lundqvist	Ordförande	2026
Gunnel Hedlund	Sekreterare	2027
Magnus Alterot	Vice ordförande	2026
Yigen Zenlander	Ledamot	2027
Michael Hendberg	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sofie Eriksson	Suppleant	2026
Karin Östman	Suppleant	2026
Leif Jädersten	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Östman	2026
Tommy Sahlin	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2010-01-01 då den höjdes med 3%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

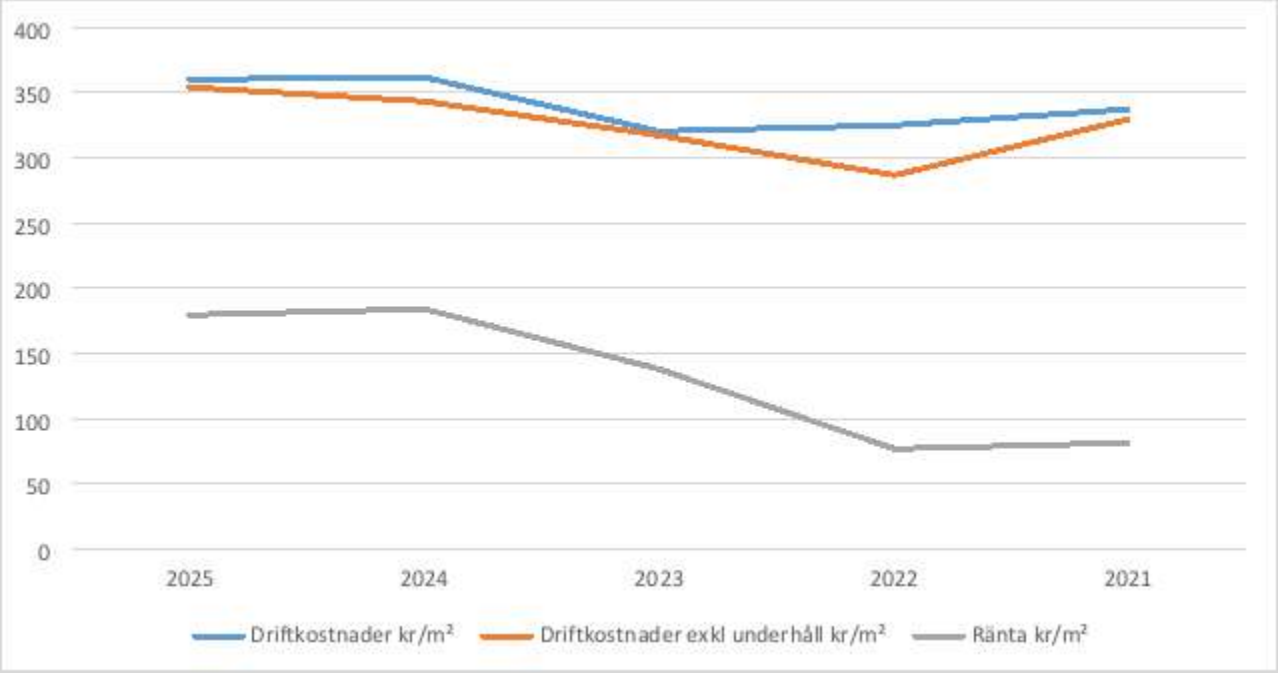
Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 026	4 977	4 990	4 974	4 945
Resultat efter finansiella poster*	10	48	473	919	828
Årets resultat	10	48	473	919	828
Resultat exkl avskrivningar	1 178	1 216	1 630	2 061	1 970
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	812	857	1 278	1 708	1 620
Balansomslutning	146 511	147 526	149 562	150 431	150 999
Årets kassaflöde	141	−790	−201	534	16
Soliditet %*	69	69	68	67	66
Likviditet %	5	5	22	11	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	84	85	85	85
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	1,3	0,7	0,3	0,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	705	705	705	705	705
Driftkostnader kr/kvm	360	361	321	325	337
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	354	342	317	287	330
Energikostnad kr/kvm*	174	162	143	132	131
Underhållsfond kr/kvm	1 128	1 075	1 036	982	802
Reservering till underhållsfond kr/kvm	59	58	57	57	218
Sparande kr/kvm*	193	215	267	371	325
Ränta kr/kvm	179	183	137	76	81
Skuldsättning kr/kvm*	7 081	7 311	7 631	7 861	8 107
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 293	7 530	7 860	8 096	8 350
Räntekänslighet %*	10,3	10,7	11,1	11,5	11,8

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 000 000	43 000 000	0	6 653 067	1 786 838	48 141
Disposition enl. årsstämmobeslut					48 141	−48 141
Reservering underhållsfond				366 000	−366 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−37 311	37 311	
Årets resultat						9 846
Vid årets slut	**50 000 000**	**43 000 000**	**0**	**6 981 756**	**1 506 290**	**9 846**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 834 979
Årets resultat	9 846
Årets fondreservering enligt stadgarna	−366 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	37 311
Summa	**1 516 136**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	**1 516 136**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 026 465	4 976 893
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 540	40 445
Summa rörelseintäkter		**5 028 005**	**5 017 338**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 093 285	−2 102 159
Övriga externa kostnader	Not 5	−529 544	−490 940
Personalkostnader	Not 6	−119 679	−100 659
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 168 258	−1 168 258
Summa rörelsekostnader		**−3 910 766**	**−3 862 015**
Rörelseresultat		**1 117 239**	**1 155 322**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 708
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 054	13 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−1 110 447	−1 131 952
Summa finansiella poster		**−1 107 394**	**−1 107 181**
Resultat efter finansiella poster		**9 846**	**48 141**
Årets resultat		**9 846**	**48 141**

Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	144 681 063	145 822 828
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	328 930	355 422
Summa materiella anläggningstillgångar		**145 009 992**	**146 178 250**
Summa anläggningstillgångar		**145 009 992**	**146 178 250**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	35 118	11 400
Övriga fordringar	Not 14	7 197	8 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	334 969	345 405
Summa kortfristiga fordringar		**377 284**	**364 848**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 123 586	982 603
Summa kassa och bank		**1 123 586**	**982 603**
Summa omsättningstillgångar		**1 500 870**	**1 347 452**
Summa tillgångar		**146 510 862**	**147 525 702**

Dokument-ID 09222115557576898747 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 000 000	93 000 000
Fond för yttre underhåll		6 981 756	6 653 067
Summa bundet eget kapital		**99 981 756**	**99 653 067**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 506 290	1 786 838
Årets resultat		9 846	48 141
Summa fritt eget kapital		**1 516 136**	**1 834 979**
Summa eget kapital		**101 497 891**	**101 488 046**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 113 305	16 200 000
Summa långfristiga skulder		**17 113 305**	**16 200 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 703 737	29 039 839
Leverantörsskulder	Not 18	447 011	125 284
Skatteskulder	Not 19	20 691	14 997
Övriga skulder	Not 20	4 650	4 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	723 576	653 336
Summa kortfristiga skulder		**27 899 666**	**29 837 656**
Summa eget kapital och skulder		**146 510 862**	**147 525 702**

Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 117 239	1 155 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 168 258	1 168 258
Utdelningar		11 708
	2 285 497	**2 335 288**
Erhållen ränta	112	13 063
Erlagd ränta	−1 127 377	−1 116 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 158 232**	**1 232 245**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−9 494	78 194
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	415 042	−119 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 563 780**	**1 190 643**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 422 797	−1 980 396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 422 797**	**−1 980 396**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	140 983	−789 753
Likvida medel vid årets början	982 603	1 772 356
Likvida medel vid årets slut	1 123 586	982 603
Kassa och Bank BR	1 123 586	982 603

Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installation laddplatser garage	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557576898747 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 238 388	4 238 388
Hyror, bostäder	750	0
Hyror, lokaler	209 268	244 605
Hyror, garage	543 950	504 600
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	−38 577
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−32 250	−24 481
Övriga lokalintäkter	23 900	20 100
Övriga ersättningar	28 539	12 561
Övriga sidointäkter	13 924	19 695
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	2
Summa nettoomsättning	**5 026 465**	**4 976 893**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 540	40 445
Summa övriga rörelseintäkter	**1 540**	**40 445**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−37 312	−114 561
Reparationer	−64 401	−114 627
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−182 756	−164 180
Försäkringspremier	−94 352	−92 248
Kabel- och digital-TV	−151 806	−195 776
Systematiskt brandskyddsarbete	0	−3 700
Obligatoriska besiktningar	−169 615	−91 027
Snö- och halkbekämpning	−44 296	−67 326
Förbrukningsinventarier	−4 634	−24 842
Vatten	−174 112	−164 732
Fastighetsel	−151 561	−129 417
Uppvärmning	−752 247	−709 892
Sophantering och återvinning	−142 158	−133 291
Förvaltningsarvode drift	−124 036	−96 540
Summa driftskostnader	**−2 093 285**	**−2 102 159**

Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−285 265	−274 254
Lokalkostnader	−133 577	−131 439
IT-kostnader	−12 603	−16 607
Arvode, yrkesrevisorer	−20 000	−16 875
Övriga förvaltningskostnader	−23 200	−24 249
Kreditupplysningar	−2 926	−210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−27 370	−19 376
Kontorsmateriel	−10 044	0
Telefon och porto	−5 851	−11 373
Bankkostnader	−4 209	−4 332
Advokat och rättegångskostnader	0	7 775
Övriga externa kostnader	−4 500	0
Summa övriga externa kostnader	**−529 544**	**−490 940**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−80 600	−76 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−23 000	−17 000
Sociala kostnader	−16 079	−7 459
Summa personalkostnader	**−119 679**	**−100 659**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 141 765	−1 141 765
Avskrivning Installationer	−26 493	−26 493
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 168 258**	**−1 168 258**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	11 708
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**11 708**

Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 944	10 520
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	494
Övriga ränteintäkter	88	2 049
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**3 054**	**13 063**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 110 430	−1 131 887
Övriga räntekostnader	−17	−65
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 110 447**	**−1 131 952**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	130 161 240	130 161 240
Mark	29 200 000	29 200 000
	159 361 240	**159 361 240**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**159 361 240**	**159 361 240**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−13 538 412	−12 396 647
	−13 538 412	**−12 396 647**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 141 765	−1 141 765
	−1 141 765	**−1 141 765**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−14 680 177**	**−13 538 412**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**144 681 063**	**145 822 828**
Varav		
Byggnader	115 481 063	116 622 828
Mark	29 200 000	29 200 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	169 000 000	160 000 000
Lokaler	5 518 000	4 356 000

Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Totalt taxeringsvärde	**174 518 000**	**164 356 000**
varav byggnader	*134 000 000*	*126 924 000*
varav mark	*40 518 000*	*37 432 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer laddstolpar 41 st	397 369	397 369
	397 369	**397 369**
Årets anskaffningar		
Installationer laddstolpar 41 st	0	
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**397 369**	**397 369**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−41 947	−15 454
	−41 947	**−15 454**
Årets avskrivningar		
Installationer laddstolpar	−26 493	−26 493
	−26 493	**−26 493**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−68 439	−41 947
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−68 439**	**−41 947**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**328 930**	**355 422**
Varav		
Installationer laddstolpar	328 930	355 422

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	35 118	0
Kundfordringar	0	11 400
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**35 118**	**11 400**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 197	8 043
Summa övriga fordringar	**7 197**	**8 043**

Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 942	0
Förutbetalda försäkringspremier	95 626	94 352
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 316	68 563
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 418	48 913
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 853	0
Förutbetalda hyreskostnader	134 814	133 577
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**334 969**	**345 405**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	181 991	181 989
Företagskonto	20 601	20 601
Transaktionskonto	920 993	780 013
Summa kassa och bank	**1 123 586**	**982 603**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	43 817 042	45 239 839
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 100 000	-1 480 396
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 603 737	-27 559 443
Långfristig skuld vid årets slut	**17 113 305**	**16 200 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,60%	2025-09-25	8 973 958,00	−8 823 958,00	150 000,00	0,00
SWEDBANK		2025-11-25	8 752 576,00	−8 579 779,00	172 797,00	0,00
SWEDBANK	2,32%	2026-03-28	0,00	8 823 958,00	0,00	8 823 958,00
SWEDBANK	2,35%	2026-05-28	0,00	8 579 779,00	0,00	8 579 779,00
SWEDBANK	0,97%	2026-09-25	10 200 000,00	0,00	1 000 000,00	9 200 000,00
SWEDBANK	2,60%	2027-10-25	7 100 000,00	0,00	100 000,00	7 000 000,00
SWEDBANK	2,54%	2028-08-25	10 213 305,00	0,00	0,00	10 213 305,00
Summa			**45 239 839,00**	**0,00**	**1 422 797,00**	**43 817 042,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 3 st lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 100 tkr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 17 216 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Dokument-ID 092221155575768987 47 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	319 602	125 284
Ej reskontraförda leverantörsskulder	127 410	0
Summa leverantörsskulder	**447 011**	**125 284**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	20 691	14 997
Summa skatteskulder	**20 691**	**14 997**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	3 800	3 800
Clearing	850	400
Summa övriga skulder	**4 650**	**4 200**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 000	28 560
Upplupna räntekostnader	97 398	114 328
Upplupna driftskostnader	11 703	18 056
Upplupna elkostnader	13 943	13 495
Upplupna vattenavgifter	15 142	14 368
Upplupna värmekostnader	82 877	79 999
Upplupna revisionsarvoden	19 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	82 010	73 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	374 629	293 630
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**723 576**	**653 336**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	67 745 000	67 745 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 09222115557576898747 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 29 april-2026

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Kent Lundqvist,	Gunnel Hedlund,
Magnus Alterot,	Yigen Zenlander,
Michael Hendberg,	

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

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Dokument-ID 09222115557576898747 Signerat KL, GH, MA, YZ, MH, TL

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576898747

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Ludvig 1
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-04-30 11:01:37 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA)
Färdigställt 2026-05-11 11:44:06 CEST (+0200)

Initierare

Carina Andersson (CA)
Riksbyggen
carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Kent Lundqvist (KL) kent@lundqvist-rev.se Signerade 2026-04-30 15:31:09 CEST (+0200)	**Gunnel Hedlund (GH)** gunnel.m.hedlund@outlook.com Signerade 2026-04-30 12:01:35 CEST (+0200)
Magnus Alterot (MA) magnus.alterot@hotmail.com Signerade 2026-04-30 11:18:15 CEST (+0200)	**Yigen Zenlander (YZ)** yigenz@gmail.com Signerade 2026-05-04 12:47:05 CEST (+0200)
Michael Hendberg (MH) michael.hendberg@nyabgroup.com Signerade 2026-05-11 08:27:10 CEST (+0200)	**Theodor Lönnman (TL)** theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2026-05-11 11:44:06 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify



BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ludvig 1, org.nr. 769612–4697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ludvig 1 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

Penneo dokumentnyckel: H7T95-9XNMN-W8SGR-MJXOY-4EF70-YM9F3

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 Brf Ludvig 1 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Penneo dokumentnyckel: H7T95-9XNMN-W8SGR-MJXOY-4EF70-YM9F3

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karl Theodor Oskar Lönnman
Revisor
Serienummer: 6d2661a5ac159c[…]bb0347a149be6
IP: 5.150.xxx.xxx
2026-05-11 09:42:40 UTC



Penneo dokumentnyckel: H7T95-9XNMN-W8SGR-MJXOY-4EF70-YM9F3

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

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

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Hållbarhetsredovisning 2025

BRF Ludvig 1 (769612-4697)

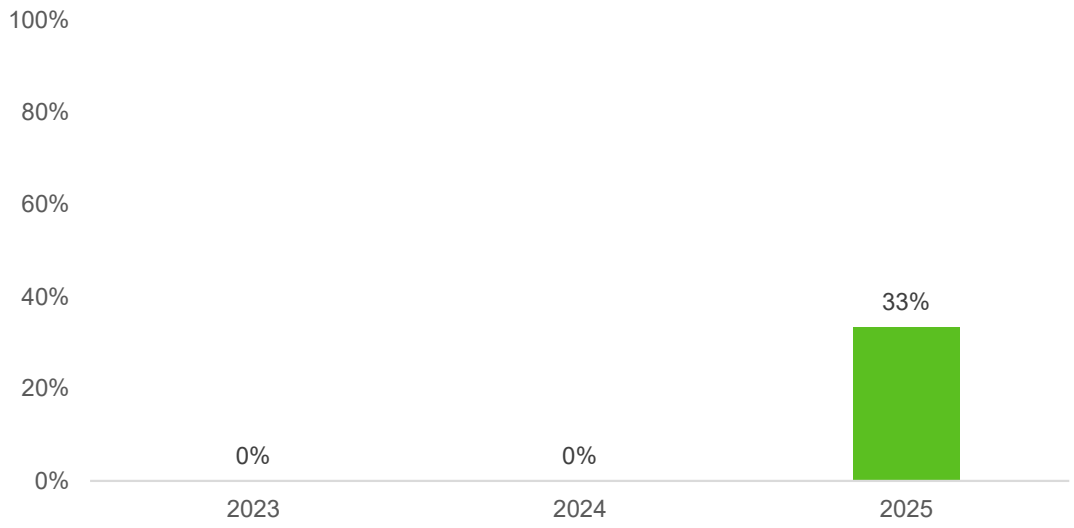


Riksbyggen
Rum för hela livet

Hållbarhetsidéer

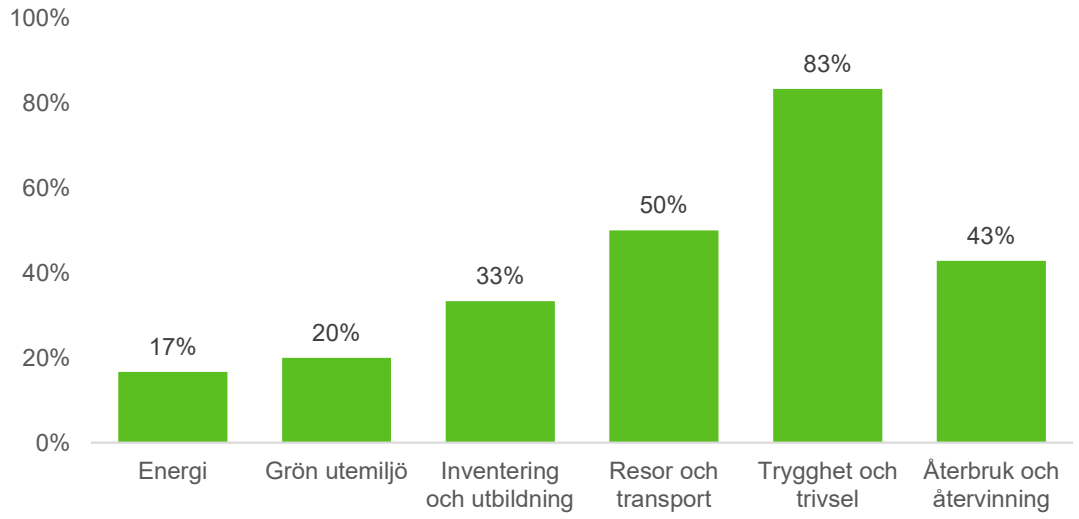
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Ludvig 1 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:
http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Senaste året visar genomförda idéer fram till räkenskapsårets slut

Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 33% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Trygghet och trivsel
- ✓ Ökat jämställdheten och mångfalden i
- ✓ Bjudit in till integration
- ✓ Organiserat grannsamverkan
- ✓ Träffats dagtid
- ✓ Välkomnat nya medlemmar

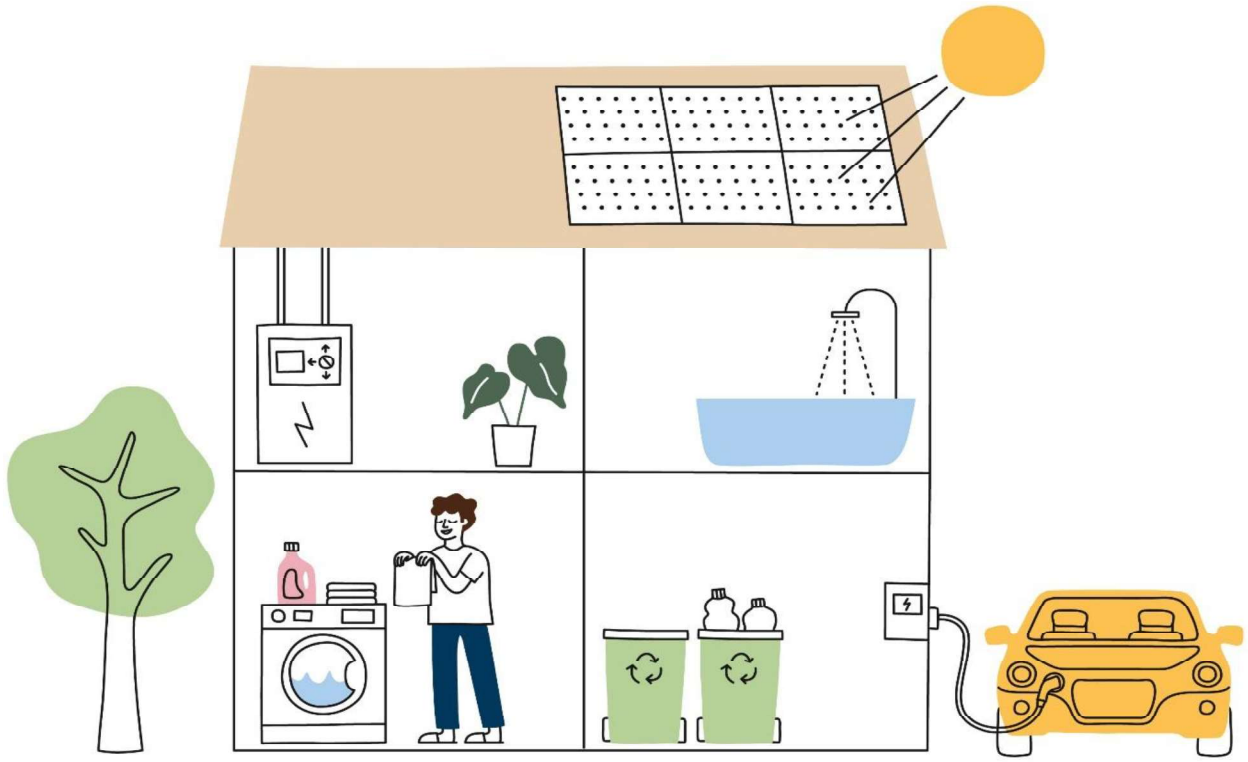
Energi
- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- ✓ Bytt till energieffektiva kranar
- ✓ Minskat onödig energianvändning

Grön utemiljö
- ✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs
- ✓ Växter som blommar hela säsongen

Återbruk och återvinning
- ✓ Delat på saker och tjänster
- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet
- ✓ Skapat en prylhylla

Inventering och utbildning
- ✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
- ✓ Inventerat ljuskällor
- ✓ Kontrollerat temperaturen

Resor och transport
- ✓ Installerat laddstation för elbilar
- ✓ Fått fler att cykla



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-06-29.

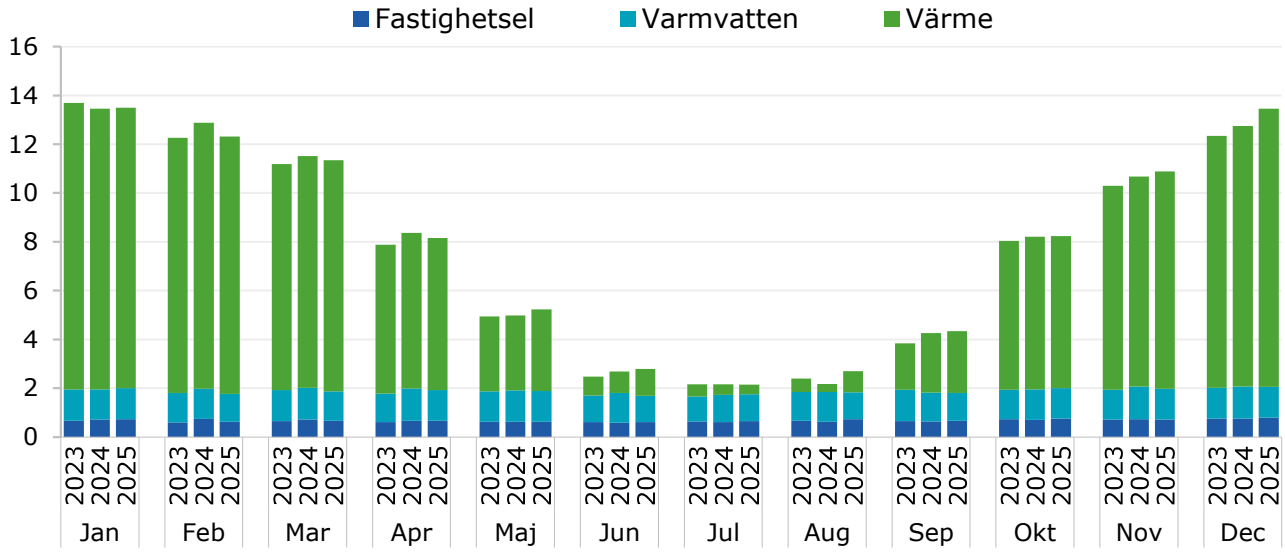
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 8 587 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	92	94	95	kWh/m^2
Varav fastighetsel	8	8	8	kWh/m^2

Specifik energianvändning per månad [kWh/m^2]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 760 l/m² varav 240 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 14 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

BRF Ludvig 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Ludvig 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet