

Årsredovisning
för
Brf Ludvigsdal nr 1

733600-0166

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Ludvigsdal nr 1 i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 68:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

Föreningens byggnader

Föreningen är ägare till fastigheten Jordgubben 1 med adress Jättegatan 50-52 i Västervik där 2 st bostadshus uppförts färdigställda år 1958. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

Totalt 17 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, fördelade enligt följande:

A-Huset 5 st 3 rum och kök à 88,5 kvm

B-Huset 12 st 3 rum och kök à 72,8 kvm

Inom föreningen uthyres:

8 st garage

6 st bilplatser med motorvärmare

Bostadsyta: 1 316,1 kvm

Tomtyta: 6 464,0 kvm

Försäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län och gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

Förvaltning

Medlemmarna har själva svarat för inre och yttre skötsel av fastigheten.

Krantz Bemanning AB har anlitas för gräsklippning och snöröjning fram till 31 okt 2024.

Nytt avtal är tecknat med Axcell fastighetspartner AB från 1 nov 2024.

Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt avtal.

Arsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2023 med 25 kr/kvm lägenhetsyta och år.

Värmeavgifterna höjdes senast den 1 jan 2024 med 5%.

Avgift för kollektiv fiberanslutning tillkommer med 259 kr/månad och lägenhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året gjordes en OVK besiktning för 12.561 kr.

Man gjorde också underhåll på ventilationen vilket kostade föreningen 21.215 kr.

Båda åtgärderna ingår i det planerade underhållet och kostnaderna tas från underhållsfonden enligt styrelsens förslag till vinstdisposition.

Övrigt

Ett av föreningens lån i Tjustbygdens Sparbank har villkorsändrats under året. Styrelsen valde 3 mån. bindningstid tills vidare.

Under året valde Ludvig & Co att säga upp avtalet för omförhandling. Styrelsen valde att acceptera den nya offerten och nytt avtal är tecknat från 1 jan 2025.

Avtal gällande snöröjning och gräsklippning med Krantz bemanning avslutades den 31 okt 2024. Nytt avtal är tecknat med Axcell fastighetspartner AB från 1 nov 2024.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	22
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	22

Tre bostadsrätter har överlåtits under året.

Styrelse

Sirpa Hiltunen	ordförande
Roger Eriksson	vice ordförande
Lisa Glemme	sekreterare, flyttat 28 jan 2025

Styrelsesuppleanter

Anne-Marie Hällgren
Helena Sturesson
Marie-Louise Videgren

Revisor

Rolf Reimer

Revisorssuppleant

Per Åslid

Valberedning

Styrelsen

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2024.
Extra föreningsstämma hölls den 17 juni 2024 för val av revisor.

Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden under året.

Fiber/TV

Avtal är tecknat med Telia gällande kollektiv fiberanslutning för bredband, TV och telefoni.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Investeringar och utfört underhåll

2005	Stamrenovering
2010	Byte värmeväxlare
2012	Fasadrenovering
2013	Takrenovering
2014	Dränering A-huset
2015	Renovering tvättstuga
2018	Installation av fiber
2021	Snörasskydd
2021	Byte av lägenhetsdörrar
2023	Byte av garageportar

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	970	960	865	850	865
Resultat efter finansiella poster (tkr)	79	-16	31	-239	105
Soliditet (%)	29	26	26	21	28
Total låneskuld (tkr)	1 867	1 911	1 955	2 264	2 314
Skuldsättning per kvm (kr)	1 419	1 452	1 485	1 720	1 758
Årsavgift per kvm (kr)	710	708	638	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	96	94	97	0	0
Räntekänslighet (%)	2	2	3	0	0
Sparande per kvm (kr)	148	194	93	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	328	298	330	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2020-2021.

I årsavgiften ingår värme, vatten, el samt gruppanslutning för bredband, TV och telefoni.
Förbrukad el per lägenhet avläses och debiteras vidare till medlemmarna.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 79 kr/kvm år 2024 och 84 kr/kvm år 2023.

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter. fakturerade kostnader. sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Visar vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt planerat underhåll.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder på balansdagen dividerat med intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad (kr/kvm)

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	35 820	470 749	301 676	-15 992	792 253
Disposition av föregående års resultat		-118 670	102 678	15 992	
Årets resultat				79 349	79 349
Belopp vid årets utgång	35 820	352 079	404 354	79 349	871 602

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	404 354
årets vinst	79 349
	483 703
disponeras så att	
underhållsfonden regleras enligt nedan	66 224
i ny räkning överföres	417 479
	483 703

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	352 079
Uttag under året	-33 776
Ny överföring	100 000
Utgående behållning	418 303

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	969 663	959 765
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		0	30 917
		969 663	990 682
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-657 378	-801 448
Övriga externa kostnader	4	-85 801	-62 648
Personalkostnader	5	-25 343	-24 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 081	-82 081
		-850 603	-970 371
Rörelseresultat		119 060	20 311
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13 848	11 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-53 559	-47 488
		-39 711	-36 303
Resultat efter finansiella poster		79 349	-15 992
Årets resultat		79 349	-15 992

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

2 338 346

2 412 371

Installationer

9

28 195

36 251

2 366 541

2 448 622

Summa anläggningstillgångar

2 366 541

2 448 622

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

50 621

0

Övriga fordringar

10

103

101

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

49 576

40 876

100 300

40 977

Kassa och bank

12

581 101

501 252

Summa omsättningstillgångar

681 401

542 229

SUMMA TILLGÅNGAR

3 047 942

2 990 851

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		35 820	35 820
Fond för yttre underhåll		352 079	470 749
		387 899	506 569

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		404 354	301 676
Årets resultat		79 349	-15 992
		483 703	285 684

Summa eget kapital

871 602 **792 253**

Långfristiga skulder

13

Övriga skulder till kreditinstitut	14	0	1 867 000
------------------------------------	----	---	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 867 000	44 000
Leverantörsskulder		82 052	74 419
Aktuella skatteskulder		7 767	301
Medlemmarnas reparationsfond	15	109 271	96 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	110 250	116 813
Summa kortfristiga skulder		2 176 340	331 598

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 047 942 **2 990 851**

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

79 349

-15 992

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

82 081

82 081

Betald skatt

600

1 173

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

162 030

67 262

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-50 621

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-8 700

-1 613

Förändring av leverantörsskulder

7 633

-21 866

Förändring av kortfristiga skulder

1 836 507

-806 287

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 946 849

-762 504

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-1 867 000

751 000

Årets kassaflöde

79 849

-11 504

Likvida medel

Likvida medel vid årets början

501 252

512 756

Likvida medel vid årets slut

581 101

501 252

Tilläggsupplysningar

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	50 år / 25 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	587 800	587 800
Överföring till medlemmarnas rep.fond	-13 206	-13 206
Värmeavgifter	203 759	194 057
Elavgifter	103 321	110 198
Avgift fiber	52 836	52 836
Hysesintäkter garage/p-platser	31 860	25 170
Övriga intäkter	3 293	2 910
	969 663	959 765

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel övrigt	4 172	0
Fastighetsskötsel vinter	16 094	13 990
Fastighetsskötsel sommar	8 890	4 527
Byte garageportar	0	188 670
OVK	12 561	0
Reparation fasader	0	16 875
Reparation och underhåll VA/sanitet	0	13 113
Reparation värmeanläggning	0	3 323
Reparation bredband/fiber	2 688	2 688
Underhåll av ventilation	21 215	0
Övriga reparationer och underhåll	10 411	12 728
Förbrukningsmaterial	300	260
Elkostnader	90 036	90 570
Fjärrvärme	255 251	227 214
Vatten och avlopp	86 864	73 887
Avfall / återvinning	35 927	41 346
Försäkringar	28 796	29 941
Avgift fiber	53 044	53 036
Fastighetsavgift	27 710	27 013
Övriga kostnader	3 419	2 267
	657 378	801 448

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	65 557	60 643
Övriga kostnader	2 381	2 005
Juridiska åtgärder	17 863	0
	85 801	62 648

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse och revisor	20 500	19 000
Sociala avgifter	4 843	5 194
	25 343	24 194

Not 6 Ränteintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter bank	13 846	11 168
Övriga ränteintäkter	2	17
	13 848	11 185

Not 7 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	53 559	47 488
	53 559	47 488

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 817 671	3 817 671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 817 671	3 817 671
Ingående avskrivningar	-1 405 300	-1 331 275
Årets avskrivningar	-74 025	-74 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 479 325	-1 405 300
Utgående redovisat värde	2 338 346	2 412 371
Taxeringsvärden byggnader	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärden mark	2 467 000	2 467 000
	9 467 000	9 467 000

Not 9 Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 559	80 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 559	80 559
Ingående avskrivningar	-44 308	-36 252
Årets avskrivningar	-8 056	-8 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 364	-44 308
Utgående redovisat värde	28 195	36 251

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	103	101
	103	101

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	33 316	32 037
Telia	8 856	8 839
Axcell fastighetspartner	6 258	0
Upplupna intäkter	1 146	0
	49 576	40 876

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	1 000	1 000
Bankkonto Tjustbygdens Sparbank	580 101	500 252
	581 101	501 252

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 832 300	2 832 300
	2 832 300	2 832 300

Not 14 Specifikation av föreningens låneskuld

Långgivare:	Skuldbelopp:	Ränta %:	Amort 2024:	Konvertering:
Tjustb Sparbank -03407	775.000	4,509%	20 000	2025-01-30
Tjustb Sparbank -25381	1 092 000	1,32%	24 000	2025-04-01
Summa:	1 867 000 kr		44 000 kr	

Kortfristig del av låneskuld: 1 867 000 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 0 kr

Föreningens kortfristiga låneskuld ska antingen amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Not 15 Medlemmarnas reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	96 065	100 508
Uttag under året	0	-17 649
Årets överföring	13 206	13 206
	109 271	96 065

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	8 227	9 357
Förutbetalda avgifter och hyror	73 965	81 230
Övriga upplupna kostnader	28 059	26 226
	110 251	116 813

Västervik den 23 april 2025

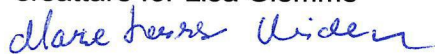
Sirpa Hiltunen
ordförande



Roger Eriksson



Marie- Louise Videgren
ersättare för Lisa Glemme



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29



Rolf Reimer
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ludvigsdal nr 1
Org.nr 733600-0166

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ludvigsdal nr 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ludvigsdal nr 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Västervik 2025-04-29



Rolf Reimer
Revisor