



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Ludvig 20 i Västerås

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ludvig 20 i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769612-2279 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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. Huset byggdes i mitten av nittonhundratalet och omvandlades till bostadsrättsförening år 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Lekandria 2 i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ludvig 20	2006-01-01	2006 och 2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	796
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1127
16	p-platser	0
Totalt 44 objekt		1923

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 4 st 2 rok, 2 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Patrick Wallén	Ordförande
Lena Nidmark	Ledamot
Jara Santibanez Pablo	Sekreterare
Victor Gallien	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Wallen, Pablo Santibanez Jara, Lena Nidmark och Victor Gallien.



Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lena Nidmark, Jara Santibanez Pablo, Patrick Wallén och Victor Gallien två i förening.

Revisorer har varit en utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jara Santibanez Pablo (sammanställande), Lena Nidmark samt Patrick Wallén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-16 i föreningens relax där 6 medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad och blir oförändrad inför år 2024.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året .

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2006	Omvandling till BRF
2009	Byte av takpapp
2009	Montering av centralstyrt brandlarm
2009	Montering av Porttelefon
2010	Totalreovering relax
2010	Totalreovering lgh 20

Under året har föreningen haft löpande underhåll samt installerat nya fläktar och målat om fasad och tak i hörnhuset. Nya postfack har installerats. Inköp av vitvaror till lokalerna samt nya toaletter och reovering av toaletterna efter vattenskadan i lokalerna.

Föreningen har en underhållsplan där årets avsättning till fond för inre underhåll har varit 136 000kr och uttaget har varit 207 555 kr .

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 639 842 kr . Under året har föreningen amorterat 45 000 kr .

På grund av gällande ränteläge har föreningens lån fått högre räntor vilket ökat föreningens kostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	248	446	-71	183	317
Skuldsättning, kr/kvm	10 010	10 033	10 071	10 102	10 132
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 844	16 882	16 947	16 998	17 050
Räntekänslighet, %	17	17	18	16	16
Energikostnad, kr/kvm	221	242	210	186	187
Årsavgifter, kr/kvm	1 050	1 051	1 031	1 125	1 125
Årsavgifter/totala intäkter, %	60	65	63	67	69
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	964	976	998	982
Nettoomsättning, tkr	2 009	1 972	1 683	1 808	1 902
Resultat efter finansiella poster, tkr	-29	436	-839	6	107
Soliditet, %	38	37	36	38	38

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande 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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I avgiften ingår el, vatten och värme.

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.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på ökade drifts och underhållskostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 250 004	0	0	13 250 004
Underhållsfond, kr	71 555	0	-71 555	0
S:a bundet eget kapital, kr	13 321 559	0	-71 555	13 250 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 776 038	436 242	71 555	-1 268 241
Årets resultat, kr	436 242	-436 242	-29 792	-29 792
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 339 796	0	41 763	-1 298 033
S:a eget kapital, kr	11 981 763	0	-29 792	11 951 971

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 000 kr samt ianspråktagande skett med 207 555 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 339 796
Årets resultat, kr	33 527
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 306 269

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-136 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	207 555
Balanseras i ny räkning, kr	-1 234 714

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 009 807	1 972 051
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	35 385	14 243
Summa rörelseintäkter		2 045 192	1 986 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 270 394	-918 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-24 023	-38 415
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-48 426	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-308 691	-308 744
Summa rörelsekostnader		-1 651 533	-1 265 643
Rörelseresultat		393 659	720 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 679	4 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-463 130	-288 509
Summa finansiella poster		-423 451	-284 409
Årets resultat		-29 792	436 242

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	30 109 809	30 418 500
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 109 809</u>	<u>30 418 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 109 809</u>	<u>30 418 500</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	46 054	23 630
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 805 221	1 550 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 575	47 702
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 903 850</u>	<u>1 621 669</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	175	175
Summa omsättningstillgångar		<u>1 904 025</u>	<u>1 621 844</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 013 835</u>	<u>32 040 344</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 250 004	13 250 004
Fond för yttre underhåll		0	71 555
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>13 250 004</u>	<u>13 321 559</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 268 241	-1 776 038
Årets resultat		-29 792	436 242
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 298 034</u>	<u>-1 339 796</u>
Summa eget kapital		<u>11 951 970</u>	<u>11 981 763</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 801 348	14 411 851
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 801 348</u>	<u>14 411 851</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	8 838 494	5 272 991
Leverantörsskulder		46 520	45 480
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	49 166	31 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	326 336	297 034
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>9 260 516</u>	<u>5 646 730</u>
Summa skulder		<u>20 061 864</u>	<u>20 058 581</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 013 835</u>	<u>32 040 344</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-29 792	436 242
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>308 691</u>	<u>308 744</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	278 898	744 986
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 695	471 034
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>48 283</u>	<u>-150 150</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	275 487	1 065 870
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-45 000</u>	<u>-75 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-45 000	-75 000
Årets kassaflöde	230 487	990 870
Likvida medel vid årets början	1 491 270	500 400
Likvida medel vid årets slut	1 721 757	1 491 270

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas %

Ursprunglig byggnad 1 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av stämman och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 488 353 kr. (488 353 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter (ingår vatten och värme)	1 138 416	1 139 216
Hyror lokaler och parkeringsplatser	587 340	481 365
Övriga avgifter el, hyra lokal	236 052	265 600
Övriga intäkter fastighetsskatt	51 599	34 295
Bruttoomsättning	<u>2 013 407</u>	<u>1 920 476</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-240
Hyresbortfall	-3 600	51 815
	2 009 807	1 972 051
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	35 385	0
Återbäring försäkring	0	14 243
	35 385	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	78 003	63 644
Reparationer	57 380	14 319
El	136 200	194 737
Uppvärmning	253 462	235 829
Vatten	43 712	44 295
Sophämtning	73 314	73 494
Övriga avgifter	75 919	99 734
Förvaltningskostnader	47 212	48 948
Fastighetsavgift	100 376	98 696
Övriga driftskostnader	13 565	344
Planerat underhåll	391 250	44 445
	1 270 394	918 484
Not 5 Övriga externa kostnader		
Juridiska avgifter	5 898	9 065
Revisionskostnad	18 125	27 750
Övriga kostnader	0	1 600
	24 023	38 415
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	30 000	0
Sociala kostnader	18 426	0
	48 426	0
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	308 691	308 744
	308 691	308 744
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	38 245	3 370
Ränteintäkter skattekonto	1 246	0
Övriga finansiella intäkter	188	730
	39 679	4 100
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	462 389	287 299
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	56
Övriga finansiella kostnader	741	1 154
	463 130	288 509

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	30 874 463	30 874 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 874 463	30 874 463
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 513 673	-6 204 929
Årets avskrivningar	-308 691	-308 744
Utgående avskrivningar	-6 822 364	-6 513 673
Bokfört värde	24 052 099	24 360 790
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 057 710	6 057 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 057 710	6 057 710
Bokfört värde	6 057 710	6 057 710
Summa byggnader och mark	30 109 809	30 418 500
Taxeringsvärde för Lekandria i Västerås. Värdeår 2006.		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 600 000	22 600 000
Byggnad - lokaler	4 314 000	4 314 000
	26 914 000	26 914 000
Mark - bostäder hyreshus	7 200 000	7 200 000
Mark - lokaler	1 910 000	1 910 000
	9 110 000	9 110 000
Taxeringsvärde totalt	36 024 000	36 024 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	62 800	62 800
Helt avskriven inventarie	62 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 800	62 800
Ingående avskrivningar	-62 800	-62 800
Utgående avskrivningar	-62 800	-62 800
Bokfört värde	0	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	46 054	23 630			
	46 054	23 630			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	66 704	55 626			
Skattefordran	1 935	3 615			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 721 582	1 491 095			
Övriga fordringar	15 000	0			
	1 805 221	1 550 336			
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto	175	175			
	175	175			
Not 15 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat		
			Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	13 250 004	71 555	-1 776 038	436 242	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			436 242	-436 242	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-207 555	207 555		
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan		136 000	-136 000		
Årets resultat				-29 792	
Belopp vid årets slut	13 250 004	0	-1 268 241	-29 792	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758246917	1,57%	2027-01-20	5 672 342	0
Nordea Hypotek AB	39788884741	1,32%	2024-01-17	3 610 503	0
Nordea Hypotek AB	39758343823	4,28%	2024-03-28	5 227 991	60 000
Nordea Hypotek AB	39798258665	0,96%	2026-01-22	5 129 006	0
				19 639 842	60 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 801 348	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					19 339 842
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				24 250 000	24 250 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				24 250 000	24 250 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				60 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				8 778 494	5 272 991
				8 838 494	5 272 991
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				9 000	0
Mervärdesskatt				40 166	31 225
				49 166	31 225
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				151 907	169 711
Upplupna räntekostnader				93 553	32 613
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				80 876	94 710
				326 336	297 034
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Jara Santibanez Pablo

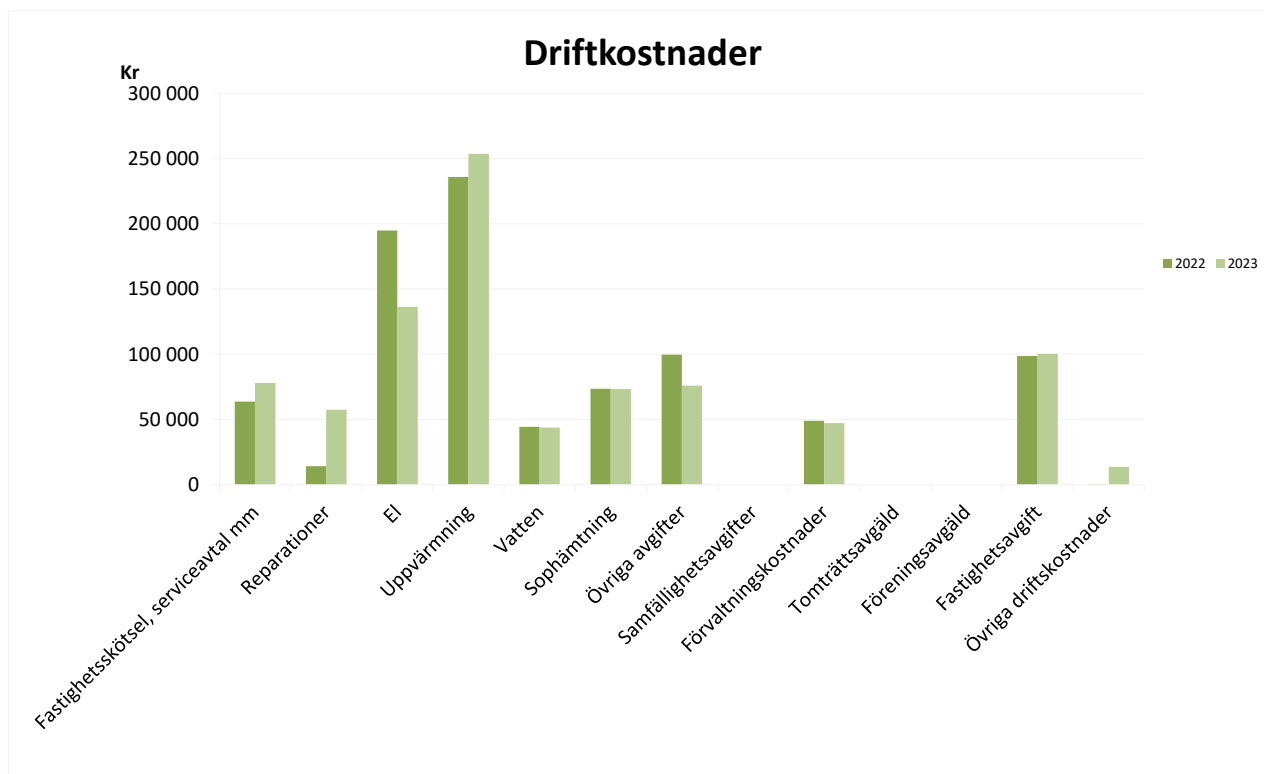
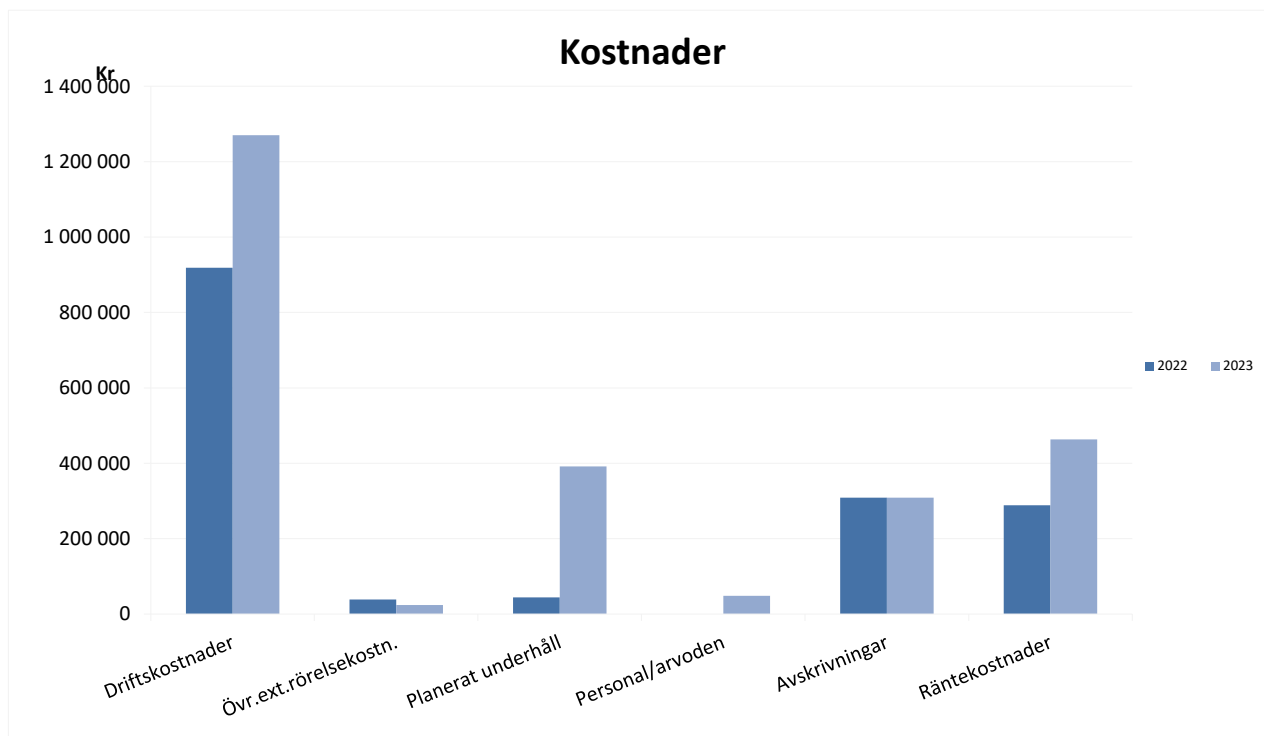
.....
Lena Nidmark

.....
Patrick Wallén

.....
Victor Gallien

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ludvig 20, org.nr. 769612-2279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ludvig 20 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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.

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 20 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Ludvig 20 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRICK WALLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 20:40:30



JARA SANTIBANEZ PABLO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:42:28



VICTOR GALLIEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 13:55:12



LENA NIDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 20:09:33



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 07:38:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Ludvig 20 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 07:38:18





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Ludvig 20 i Västerås



248
KR/KVM
SPARANDE



10010
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



16%
RÄNTEKÄNSLIGHET



221
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



976
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 248 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 10010 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 16%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 221 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 976 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.