

Årsredovisning för  
**Brf Ludvig 2**  
769614-3796  
Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Styrelsen för Brf Ludvig 2, 769614-3796, avger härmed följande årsredovisning.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Ludvig 27 i Västerås kommun med adress Kakelgatan 6, Stora gatan 2 E-F samt Östra Tullgatan 1. Fastigheten består av 3 flerbostadshus och omfattar 72 lägenheter.

Lägenhetsfördelningen:

22 st 2 r o k  
26 st 3 r o k  
14 st 4 r o k  
10 st 5 r o k

Tillkommer 41 garageplatser, 2 st cykelrum samt 1 miljöbod.

Byggnadernas totalyta är 6 752 kvadratmeter varav lägenhetsyta 6 137 kvadratmeter och lokalyta 615 kvadratmeter. Nybyggnadsår 2008, värdeår 2008.  
Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa och innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår också en bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Föreningen är ett s. k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifterna.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande.

Föreningen har avtal med:  
Ekonomisk förvaltning  
Inre och yttre skötsel  
Lokalvård  
Internetleverantör  
Kabel-tv  
Trygghetsjour  
EI

MARK Fastighet Mälardalen AB  
MARK Fastighet Mälardalen AB  
StädHem  
Fibra (SAPPA fr o m 250129)  
Bild AT (SAPPA fr o m 250129)  
Securitas  
Mälarenergi

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Rolf Pettersson	Styrelseordförande	2025
Mats Melin	Ledamot	2026
Binyamin Josefsson	Ledamot	2025
Oscar Frankgard	Ledamot	2025
Susanne Augustsson	Ledamot	2026
Stefan Norlander	Suppleant	2026
Lars Cederholm	Suppleant	2025
Susanne Söderman	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

## Revisorer

LR Nolér AB (tidigare LR Revision och Redovisning)	Ordinarie Extern	2025
Per Strömberg	Internrevisor	2025
Branko Zidar	Internrevisor, suppleant	2025

## Valberedning

Sören Söderman	2025
Branko Zidar	2025

## Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2024-05-07.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter 72 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 103 st.

Under räkenskapsåret har 4 st bostadsrätter överlåtits (påskrivet kontraktsdatum).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsens åliggande, enligt stadgarna 14§, har genomförts tillsammans med tekniska förvaltaren i samband med regelbundna ronderingar av föreningens hus och tillgångar. Någon iakttagelse av särskild betydelse har inte gjorts.

JM har under året slutfört garantiåtaganden på fasaderna.

I januari 2024 amorterades 1,5 MSEK på ett lån med rörlig ränta.

Ett lån på ca 14,1 MSEK, som förföll i januari 2024, lämnades som lån med rörlig ränta (bundet i 3 månader i taget) hos Handelsbanken i avvaktan på eventuella räntesänkningar. Lånet utökades med 0,5 MSEK i oktober inför köp av värmepump.

På grund av stigande räntekostnader så höjdes månadsavgifterna med 10% från den 1 april 2024.

Ett nytt elavtal gällande från 1 juni 2024 har tecknats med Mälarenergi. Fast pris i 3 år för 74,3 öre/kWh.

Priset för el till medlemmarna höjdes den 1 december från 1,2 till 1,5 kr/kWh plus moms.

Föreningsstämman genomfördes tisdagen den 7 maj på Plaza hotell.

Ett avtal har tecknats md SAPPÄ för leverans av bredband och TV-kanaler. Avtalet kommer att ge föreningen lägre kostnad för fiberanslutning och TV-utbud samtidigt som medlemmarna ej behöver teckna egna avtal för bredband. Driftsstart 29 januari 2025.

En ny garageport har installerats under 2024. Kostnaderna har delats med Brf Ludvig 1.

En värmepumpanläggning som tar vara på energin i frånluften från garaget installerades under hösten. Driftsattes i december.

Styrelsen lägger regelbundet ut information på informationstavlor och hemsidan. Hemsidan finns numera på Phm portalen. Information om portalen finns på informationstavlor.

## Föreningens ekonomi

### Investeringsmoms

Föreningen har t o m 230401 hyrt ut garageplatser till externa hyresgäster. Skatteverket beslutade 2012-04-13 att medge avdrag för investeringsmoms för garageplatserna.

Den investeringsmoms som föreningen har fått tillbaka (sista året var 2019) har minskat anskaffningsvärdet på byggnaden genom nedskrivning med motsvarande belopp.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	748	697	658	604
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter (%)	91	92		
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 291	8 267		
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	9 122	9 095	9 392	9 524
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	173		
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	124	114	101	104
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	59	48	35	10
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	32	27	23	22
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	286	212		
Kapitalkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	314	233	110	83
Räntekänslighet	12	13		
Sparande per kvm, kr	32	91		
Nettoomsättning (tkr)	5 041	4 667	4 451	4 018
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 078	-650	83	49
Eget kapital	110 541	111 620	112 270	112 187
Soliditet (%)	66	66	65	65

Nyckeltal 2023 är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Nyckeltalet årsavgifter är beräknad inkl elintäkter.

### Upplysning om negativt resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar (även höga avskrivningskostnader och höga räntekostnader), tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Styrelsen ser över kostnaderna samt avgiftshöjning under våren 2025. Föreningen har investerat i en värmepump för att minska värmekostnaderna.

<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	59 991 000			59 991 000
Upplåtelseavgifter	50 600 000			50 600 000
Fond för yttre underhåll	2 594 094	291 500	-100 738	2 403 332
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>113 185 094</b>			<b>112 994 332</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 565 308	-190 762	-650 089	-724 457
Årets resultat	-1 078 464	-1 078 464	650 089	-650 089
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 643 772</b>			<b>-1 374 546</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>110 541 322</b>			<b>111 619 786</b>

## Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-1 078 464
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 374 546
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar, 30-årig uh-plan	-291 500
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	100 738
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-2 643 772</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	152 189
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 491 583</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 040 979	4 666 734
Övriga rörelseintäkter		37 219	921
		<b>5 078 198</b>	<b>4 667 655</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader	2	-2 750 071	-2 432 303
Övriga externa kostnader	3	-185 762	-195 010
Personalkostnader	4	-114 338	-97 928
Avskrivningar	5	-1 179 561	-1 165 462
		<b>-4 229 733</b>	<b>-3 890 703</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>848 465</b>	<b>776 952</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		4 742	1 771
Räntekostnader		-1 931 671	-1 428 812
		<b>-1 926 929</b>	<b>-1 427 041</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 078 464</b>	<b>-650 089</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 078 464</b>	<b>-650 089</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	166 089 638	167 262 294
Maskiner och inventarier		821 844	-
		166 911 482	167 262 294
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		166 911 482	167 262 294
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		33 490	34 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	289 300	179 667
		322 790	213 776
<b>Kassa och bank</b>		1 111 388	1 172 510
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 434 178	1 386 286
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		168 345 660	168 648 580

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		59 991 000	59 991 000
Upplåtelseavgifter		50 600 000	50 600 000
Fond för yttre underhåll	8	2 594 094	2 403 332
		113 185 094	112 994 332
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 565 308	-724 457
Årets resultat		-1 078 464	-650 089
		-2 643 772	-1 374 546
<b>Summa eget kapital</b>		110 541 322	111 619 786
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	28 719 400	28 915 750
		28 719 400	28 915 750
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		27 264 290	26 900 661
Leverantörsskulder		768 725	246 227
Skatteskulder		13 246	18 091
Övriga skulder		5 342	10 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 033 335	937 298
		29 084 938	28 113 044
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		168 345 660	168 648 580

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 078 464	-650 089
Avskrivningar	1 179 561	1 165 462
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>101 097</b>	<b>515 373</b>
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-109 013	106 812
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	275 544	151 990
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>267 628</b>	<b>774 175</b>
 <b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-828 750	-255 532
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-828 750</b>	<b>-255 532</b>
 <b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	500 000	
Amortering av låneskulder		-1 822 206
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>500 000</b>	<b>-1 822 206</b>
 <b>Årets kassaflöde</b>	<b>-61 122</b>	<b>-1 303 563</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 172 510</b>	<b>2 476 073</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 111 388</b>	<b>1 172 510</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planemånga amorteringarna.

### Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Lanspråktagande beslutas av stämman.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

### Avskrivningar

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Byggnader	120 år	120 år
Passersystem	20 år	20 år
Solcellsinstallation	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Laddboxar	15 år	
Värmepump	10 år	

Belopp i kr om inget annat anges.

**Not 1**

**Årsavgifter och hyror**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter inkl elintäkter	4 595 989	4 280 224
Hysesintäkter, garage och laddboxar	444 990	386 510
<b>Summa</b>	<b>5 040 979</b>	<b>4 666 734</b>

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

**Not 2 DRIFTSKOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	116 203	112 422
Fastighetsskötsel enligt beställning	4 767	2 194
Snöröjning / sandning	50 988	79 415
Städning entreprenad	68 094	67 609
Mattvätt/hyrmattor		1 604
Hissbesiktning		9 508
Bevakningskostnader	3 345	
Parkering/garagekostnader	123 485	96 407
Gård	1 849	6 177
Serviceavtal	145 117	107 100
Förbrukningsmaterial	1 054	746
Brandskydd	12 589	19 792
Övriga kostnader		13 823
<b>Summa</b>	<b>527 491</b>	<b>516 797</b>

**Reparationer**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Källare		3 474
Entré/trapphus	26 502	33 969
Lås	32 633	12 399
VVS	950	20 489
Värmeanläggning/undercentral	1 659	
Elinstallation		13 261
Bredband		3 343
Hiss	58 233	3 322
Fönster	3 853	1 506
Balkong/altaner		3 794
Garage/bilplatser	70 000	
Skador, klotter och skadegörelse		997
Batterier till brandluckor		5 976
<b>Summa</b>	<b>193 830</b>	<b>102 530</b>

**Periodiskt underhåll**

Fastighetsförbättringar	78 936	
VVS		100 738
Ventilation	64 039	
Hiss	9 214	
<b>Summa</b>	<b>152 189</b>	<b>100 738</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	364 635	297 011
Värme	759 506	699 103
Vatten	195 597	168 643
Sophämtning/renhållning	126 276	143 784
Grovsopor	2 707	1 078
<b>Summa</b>	<b>1 448 721</b>	<b>1 309 619</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	124 421	108 549
Kabel-tv	140 164	133 992
Bredband	27 816	27 591
<b>Summa</b>	<b>292 401</b>	<b>270 132</b>
<b>Fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	135 440	132 488
<b>Summa</b>	<b>135 440</b>	<b>132 488</b>
<b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2 750 071</b>	<b>2 432 303</b>

<b>Not 3</b>		
<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kreditupplysning	650	4 063
Tele- och datakommunikation	7 274	7 393
Juridiska åtgärder	600	862
Ersättning till revisor	15 500	16 946
Föreningskostnader	9 563	18 382
Förvaltningskostnader	127 845	113 842
Förvaltningskostnader, övriga	10 456	23 820
Administration	68	9 019
Bankkostnader	4 726	
Övriga externa tjänster	8 391	
Medlems- och föreningsavgifter	689	683
<b>Summa</b>	<b>185 762</b>	<b>195 010</b>

<b>Not 4</b>		
<b>ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	89 400	68 870
Revisionsarvoden	7 138	6 823
Övriga arvoden	1 313	1 208
Sociala kostnader	16 487	19 427
Utbildning		1 600
<b>Summa</b>	<b>114 338</b>	<b>97 928</b>

Föreningen har inte haft anställd personal.

<b>Not 5</b>		
<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Byggnad	1 077 666	1 077 576
Förbättringar	94 989	87 886
Inventarier	6 906	
<b>Summa</b>	<b>1 179 561</b>	<b>1 165 462</b>

**Not 6**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Vid årets början	179 639 024	179 383 492
Årets anskaffning, eliinstallation, laddboxar		255 532

<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>179 639 024</b>	<b>179 639 024</b>
-----------------------------------	--------------------	--------------------

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-12 376 730	-11 211 268
Årets avskrivningar enligt plan	-1 077 666	-1 077 576

Årets avskrivning, passersystem, solcellsinstallation, laddboxar	-94 989	-87 886
--	---------	---------

Utgående avskrivning enligt plan	-13 549 385	-12 376 730
----------------------------------	-------------	-------------

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	<b>166 089 639</b>	<b>167 262 294</b>
	47 300 000	47 300 000

Föreningens ackumulerade avskrivningar har sänkts med 64 964 kr avseende åren 2008-2011 pga nedskrivning för återsökt moms.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	127 808 000	127 808 000
------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
---------------------	------------	------------

<b>165 808 000</b>	<b>165 808 000</b>
--------------------	--------------------

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	164 000 000	164 000 000
----------	-------------	-------------

Lokaler	1 808 000	1 808 000
---------	-----------	-----------

<b>165 808 000</b>	<b>165 808 000</b>
--------------------	--------------------

**Not 7**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	141 800	9 868

Kabel-tv	11 800	33 800
----------	--------	--------

Garagekostnad	125 500	123 500
---------------	---------	---------

Din Box	10 200	9 400
---------	--------	-------

Securitas		3 100
-----------	--	-------

<b>289 300</b>	<b>179 668</b>
----------------	----------------

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Vid årets början	2 403 332	2 450 283

Reservering enligt stadgar	291 500	153 400
----------------------------	---------	---------

lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 738	-200 351
-------------------------------------	----------	----------

<b>Vid årets slut</b>	<b>2 594 094</b>	<b>2 403 332</b>
-----------------------	------------------	------------------

**Not 9**

<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>	
Swedbank Hypotek	1,640%	14 497 000	14 606 721	2032-01-23
Swedbank Hypotek	3,884%	4 105 806	4 105 806	Rörligt
Swedbank Hypotek	3,894%	3 501 603	3 501 603	Rörligt
Swedbank Hypotek	3,512%	867 165	867 165	Rörligt
Swedbank Hypotek	3,770%	4 075 292	4 075 292	Rörligt
Stadshypotek	3,580%	14 418 750	14 493 750	2026-01-30
Stadshypotek	3,550%	14 518 074	14 166 074	2025-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>55 983 690</b>	<b>55 816 411</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		-27 264 290	-26 900 661	
		<b>28 719 400</b>	<b>28 915 750</b>	

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 54.261.940 kr om föreningen amorterar i samma takt som i dag.

**Not 10**

<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Arvoden	85 950	73 000
Sociala avgifter	22 000	26 000
Räntekostnader	289 733	241 454
Extern revisor	15 500	15 000
El	50 000	37 300
Värme	82 600	97 700
Vatten	16 900	14 900
Förutbetalda avgifter och hyror	470 653	431 945
	<b>1 033 336</b>	<b>937 299</b>

**Not 11**

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 68 909 000 68 909 000

**Eventualförpliktelser**

Inga Inga

**Not 12**

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

Ett lån på 14,6 MSEK, som haft rörlig ränta (bundet i 3 månader i taget) , har efter anbudsutvärdering från sex banker placerats hos Handelsbanken. Ett lån bundet i 4 år.

## Underskrifter

Västerås det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Rolf Pettersson  
Ordförande

Susanne Augustsson  
Ledamot

Mats Melin  
Ledamot

Binyamin Josefsson  
Ledamot

Oscar Frankgard  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

LR Nolér AB

Linda Söderling  
Auktoriserad revisor

Per Strömberg  
Intern revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 67f90742d4a7cf6143131114

**Finalized at:** 2025-04-16 12:49:08 CEST

**Title:** ÅR 2024 Brf Ludvig 2.pdf

**Digest:** C6Lpvjb/3TiAzgEiAT30oygyH3srknp3t8DB00t63RY=

**Initiated by:** kristina.fernstrom@markbolagen.se (*kristina.fernstrom@markbolagen.se*)  
via MARK Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

## Signees:

- Linda Söderling signed at 2025-04-16 12:49:07 CEST with Swedish BankID (19770217-XXXX)
- Per Olof Strömberg signed at 2025-04-16 12:22:58 CEST with Swedish BankID (19540920-XXXX)
- Binyamin Josefsson signed at 2025-04-14 09:02:30 CEST with Swedish BankID (19790720-XXXX)
- Susanne Augustsson signed at 2025-04-11 14:54:14 CEST with Swedish BankID (19670507-XXXX)
- Oscar Frankgard signed at 2025-04-16 12:10:42 CEST with Swedish BankID (19830904-XXXX)
- Mats Elon Melin signed at 2025-04-11 16:39:14 CEST with Swedish BankID (19530821-XXXX)
- Rolf Enar Pettersson signed at 2025-04-11 15:49:12 CEST with Swedish BankID (19480702-XXXX)

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen

#### Ludvig 2

Org.nr 769614-3796

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ludvig 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar

med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### **Föreningsrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ludvig 2 resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ludvig 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

LR Nolér AB

---

Linda Söderling

Auktoriserad revisor

---

Per Strömberg  
Förtroendevald föreningsrevisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 67f90859d4a7cf61431312b6

**Finalized at:** 2025-04-11 15:59:26 CEST

**Title:** RB Brf Ludvig 2024.pdf

**Digest:** j5Zz/AqXnwcQiZxxzWeDH83xgYo3ecxtPZYJTh9Eo/o=

**Initiated by:** kristina.fernstrom@markbolagen.se (*kristina.fernstrom@markbolagen.se*)  
via MARK Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

**Signees:**

- Per Olof Strömberg signed at 2025-04-11 15:59:25 CEST with Swedish BankID (19540920-XXXX)
- Linda Söderling signed at 2025-04-11 14:44:26 CEST with Swedish BankID (19770217-XXXX)