

Årsredovisning för  
**Brf Ludvig 2**  
769614-3796  
Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

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:

		<b>Vald till stämman</b>
Rolf Pettersson	Styrelseordförande	2026
Mats Melin	Ledamot	2026
Binyamin Josefsson	Ledamot	2027
Stefan Nordlander	Ledamot	2027
Susanne Augustsson	Ledamot	2026
Lars Cederholm	Suppleant	2027
Susanne Söderman	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

## Revisorer

LR Nolér AB	Ordinarie Extern	2026
Per Strömberg	Internrevisor	2026
Branko Zidar	Internrevisor, suppleant	2026

## Valberedning

Sören Söderman	2026
Branko Zidar	2026

## Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2025-05-13.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter 72 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 104 st.

Under räkenskapsåret har 7 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.

Ett lån på ca 14,5 MSEK, som varit rörligt (bundet i 3 månader) , har den 30 januari 2025, efter anbudsutvärdering från sext banker, placerats hos Handelsbanken. Ett lån bundet i 4 år.

Månadsavgiften höjdes den 1 juli med 10%. Avgiften är nu tillbaka på samma nivå som 2017, då avgiften sänktes..

Föreningsstämman genomfördes tisdagen den 13 maj på Plaza hotell.

Övergången till SAPPÄ som leverantör av bredband och TV-kanaler har i stort sett fungerat bra. Några medlemmar behövde assistans.

Den värmepumpänläggning som driftsattes i december 2024 har fungerat bra.

Undr året har det varit ett antal avbrott på informationstavlorna. Det visade sig bero på att Windows av säkerhetsskäl ändrat vissa funktioner i de programvaror som styr tavlorna. Det krävdes en omprogramering av tavlorna på plats.

Ett trasigt datakort i passersystemet gjorde att vissa ytterdörrar, under en veckas tid, ej kunde öppnas med blipp. Diskussioner har förts med Certego för att hitta ett sätt att förbättra beredskapen för denna typ av händelse.

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

## 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>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	811	748	697	658
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter (%)	91	91	92	
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 240	8 291	8 267	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	9 066	9 122	9 095	9 392
Energikostnad per kvm totalyta, kr	229	195	173	
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	125	124	114	101
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	68	59	48	35
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	36	32	27	23
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	235	286	212	
Kapitalkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	258	314	233	110
Räntekänslighet	11	12	13	
Sparande per kvm, kr	131	32	91	
Nettoomsättning (tkr)	5 437	5 041	4 667	4 451
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-414	-1 078	-650	83
Eget kapital	110 127	110 541	111 620	112 270
Soliditet (%)	66	66	66	65

Nyckeltal fr o m 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 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Höjning av avgiften skedde per 250701 med 10%

Styrelsen ser över kostnaderna samt avgiftshöjning under 2026.

<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	2 733 405	291 500	-152 189	2 594 094
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>113 324 405</b>			<b>113 185 094</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 783 083	-139 311	-1 078 464	-1 565 308
Årets resultat	-414 414	-414 414	1 078 464	-1 078 464
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 197 497</b>			<b>-2 643 772</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>110 126 908</b>			<b>110 541 322</b>

## Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-414 413
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 643 772
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar, 30-årig uh-plan	-291 500
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	152 189
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-3 197 496</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	46 314
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 151 182</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 427 404	5 040 979
Övriga rörelseintäkter		34 029	37 219
		<b>5 461 433</b>	<b>5 078 198</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader	2	-2 689 985	-2 750 071
Övriga externa kostnader	3	-235 420	-185 762
Personalkostnader	4	-108 826	-114 338
Avskrivningar	5	-1 255 530	-1 179 561
		<b>-4 289 760</b>	<b>-4 229 733</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 171 673</b>	<b>848 465</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		322	4 742
Räntekostnader		-1 586 408	-1 931 671
		<b>-1 586 086</b>	<b>-1 926 929</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-414 413</b>	<b>-1 078 464</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-414 413</b>	<b>-1 078 464</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	164 916 983	166 089 638
Maskiner och inventarier	7	738 969	821 844
		<u>165 655 952</u>	<u>166 911 482</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>165 655 952</u>	<u>166 911 482</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 030	-
Övriga fordringar		26 660	33 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	315 723	289 300
		<u>349 413</u>	<u>322 790</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 092 673	1 111 388
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 442 086</u>	<u>1 434 178</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>167 098 038</u>	<u>168 345 660</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<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	9	2 733 405	2 594 094
		<u>113 324 405</u>	<u>113 185 094</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 783 083	-1 565 308
Årets resultat		-414 413	-1 078 464
		<u>-3 197 496</u>	<u>-2 643 772</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>110 126 909</u>	<u>110 541 322</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 463 512	28 719 400
		<u>28 463 512</u>	<u>28 719 400</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	27 175 828	27 264 290
Leverantörsskulder		241 404	768 725
Skatteskulder		10 454	13 246
Övriga skulder		4 672	5 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 075 259	1 033 335
		<u>28 507 617</u>	<u>29 084 938</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>167 098 038</u>	<u>168 345 660</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-414 413	-1 078 464
Avskrivningar	1 255 530	1 179 561
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>841 117</b>	<b>101 097</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-26 623	-109 013
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-488 859	275 544
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>325 635</b>	<b>267 628</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-828 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-828 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		500 000
Amortering av låneskulder	-344 350	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-344 350</b>	<b>500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-18 715</b>	<b>-61 122</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 111 388</b>	<b>1 172 510</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 092 673</b>	<b>1 111 388</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 planenliga 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>2025</b>	<b>2024</b>
Byggnader	120 år	120 år
Passersystem	20 år	20 år
Solcellsinstallation	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Laddboxar	15 år	15 år
Värmepump	10 år	10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

**Not 1**

**Årsavgifter och hyror**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter inkl elintäkter	4 976 284	4 595 989
Hysesintäkter, garage och laddboxar	451 120	444 990
<b>Summa</b>	<b>5 427 404</b>	<b>5 040 979</b>

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

**Not 2 DRIFTSKOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	121 200	116 203
Fastighetsskötsel enligt beställning		4 767
Snöröjning / sandning	33 147	50 988
Städning entreprenad	74 824	68 094
Bevakningskostnader		3 345
Parkering/garagekostnader	128 184	123 485
Gård	20 819	1 849
Serviceavtal	145 170	145 117
Förbrukningsmaterial	1 716	1 054
Brandskydd	9 319	12 589
<b>Summa</b>	<b>534 379</b>	<b>527 491</b>

**Reparationer**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gemensamma lokaler	950	
Sophantering/återvinning	4 905	
Entré/trapphus	53 344	26 502
Lås	25 107	32 633
VVS	36 824	950
Värmeanläggning/undercentral		1 659
Ventilation	6 875	
Elinstallation	27 371	
Hiss		58 233
Huskropp utvändigt	6 933	
Fönster	6 507	3 853
Garage/bilplatser	8 751	70 000
<b>Summa</b>	<b>177 567</b>	<b>193 830</b>

**Periodiskt underhåll**

Fastighetsförbättringar		78 936
Entré/trapphus	15 625	
Ventilation	2 025	64 039
Hiss	9 619	9 214
Övrigt	19 045	
<b>Summa</b>	<b>46 314</b>	<b>152 189</b>

**Taxebundna kostnader**

El	415 864	364 635
Värme	764 514	759 506
Vatten	221 468	195 597
Sophämtning/renhållning	122 977	126 276
Grovsopor		2 707
<b>Summa</b>	<b>1 524 823</b>	<b>1 448 721</b>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	130 800	124 421
Kabel-tv	68 834	140 164
Bredband	63 231	27 816
<b>Summa</b>	<b>262 865</b>	<b>292 401</b>
<b>Fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	144 038	135 440
<b>Summa</b>	<b>144 038</b>	<b>135 440</b>
<b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2 689 985</b>	<b>2 750 071</b>

**Not 3**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	3 376	650
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	10 288	
Tele- och datakommunikation	6 102	7 274
Juridiska åtgärder	2 025	600
Ersättning till revisor	32 225	15 500
Föreningskostnader	10 506	9 563
Förvaltningskostnader	133 007	127 845
Förvaltningskostnader, övriga	25 749	10 456
Administration	6 289	68
Korttidsinventarier	899	
Bankkostnader	4 954	4 726
Övriga externa tjänster		8 391
Medlems- och föreningsavgifter		689
<b>Summa</b>	<b>235 420</b>	<b>185 762</b>

**Not 4**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER</b>		
Styrelsearvoden	79 606	89 400
Revisionsarvoden	4 298	7 138
Övriga arvoden	4 298	1 313
Sociala kostnader	20 624	16 487
<b>Summa</b>	<b>108 826</b>	<b>114 338</b>

Föreningen har inte haft anställd personal.

**Not 5**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnad	1 077 666	1 077 666
Förbättringar	94 989	94 989
Inventarier	82 875	6 906
<b>Summa</b>	<b>1 255 530</b>	<b>1 179 561</b>

**Not 6**

**BYGGNADER OCH MARK**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Vid årets början	179 639 024	179 639 024
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>179 639 024</b>	<b>179 639 024</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-13 549 385	-12 376 730
Årets avskrivningar enligt plan	-1 077 666	-1 077 666
Årets avskrivning, passersystem, solcellsinstallation, laddboxar	-94 989	-94 989
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-14 722 040</b>	<b>-13 549 385</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	<b>164 916 984</b>	<b>166 089 639</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	133 991 000	127 808 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	38 000 000
	<b>174 991 000</b>	<b>165 808 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	173 000 000	164 000 000
Lokaler	1 991 000	1 808 000
	<b>174 991 000</b>	<b>165 808 000</b>

**Not 7**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Vid årets början	828 750	828 750
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>828 750</b>	<b>828 750</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-6 906	-
Årets avskrivning enligt plan	-82 875	-6 906
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-89 781</b>	<b>-6 906</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

<b>738 969</b>	<b>821 844</b>
----------------	----------------

**Not 8**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>	
Fastighetsförsäkring	147 676	141 800
Kabel-tv	15 600	11 800
Bredband	15 600	
Garagekostnad	126 647	125 500
Din Box	10 200	10 200
<b>315 723</b>	<b>289 300</b>	

**Not 9**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vid årets början	2 594 094	2 403 332
Reservering enligt stadgar	291 500	291 500
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-152 189	-100 738
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 733 405</b>	<b>2 594 094</b>

**Not 10**

<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank Hypotek	1,640%	14 375 650	14 497 000	2032-01-23
Swedbank Hypotek	2,933%	4 105 806	4 105 806	2026-01-28
Swedbank Hypotek	2,943%	3 501 603	3 501 603	2026-01-28
Swedbank Hypotek	2,811%	867 165	867 165	2026-03-28
Swedbank Hypotek	2,819%	4 075 292	4 075 292	2026-01-28
Stadshypotek	3,580%	14 343 750	14 418 750	2026-01-30
Stadshypotek	2,900%	14 370 074	14 518 074	2029-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>55 639 340</b>	<b>55 983 690</b>	

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut** -27 175 828 -27 264 290

**Långfristig del av skulder till kreditinstitut** 28 463 512 28 719 400

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 53.917.590 kr om föreningen amorterar i samma takt som i dag.

**Not 11**

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Arvoden	88 200	85 950
Sociala avgifter	22 000	22 000
Räntekostnader	252 725	289 733
Extern revisor	24 000	15 500
El	51 300	50 000
Värme	80 600	82 600
Vatten	18 600	16 900
Förutbetalda avgifter och hyror	537 835	470 653
	<b>1 075 260</b>	<b>1 033 336</b>

**Not 12**

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 68 909 000 68 909 000

**Eventualförpliktelser**

Inga

Inga

**Not 13**

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

Ett lån på 14,3 MSEK, som förföll 30 januari 2026, har efter anbudsutvärdering från fem banker placerats hos Handelsbanken. Ett lån bundet i 4 år.

## Underskrifter

Årsreddovisningen beslutades 2026-04-07

Västerås det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Rolf Pettersson  
Ordförande

Susanne Augustsson  
Ledamot

Mats Melin  
Ledamot

Binyamin Josefsson  
Ledamot

Stefan Nordlander  
Ledamot

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

LR Nolér AB

Linda Söderling  
Auktoriserad revisor

Per Strömberg  
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2026



ÅR 2025 Brf Ludvig 2.pdf

(103169 byte)

SHA-512: 5575fd7cdc2233672d47cbfb0774fc0ec9fc3  
5267cdf16d89e3f22611f9a11712ae12f5a1448906577a  
1298e2be6a4895bc7498f925615b1293c20e2387297ca

## Underskrifter

2026-04-10 12:32:02 (CET)



**Binyamin Josefsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 17:27:10 (CET)



**Mats Elon Melin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 14:01:30 (CET)



**Rolf Enar Pettersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 08:29:18 (CET)



**Stefan Nordlander**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 14:08:21 (CET)



**Susanne Augustsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 13:30:21 (CET)



**Linda Söderling**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 19:07:16 (CET)



**Per Olof Strömberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2025 Brf Ludvig 2

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2d64d6c22dae1d663e3f3d7177956eb4d792ff2ab0a916f7bb9f38c46772ed6e7b269bd9d5a5a1cadd8751c59ebadcc08079fe6b8229cfc834955cd41ab6a15



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## 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 2025.

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 2025-12-31 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. 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 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 revisionssed 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 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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.

2026-04-10

LR Nolér AB



Linda Söderling

Auktoriserad revisor

2026-04-10



Per Strömberg

Förtroendevald föreningsrevisor