



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Ludvig 20 i Västerås

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ludvig 20 får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2020-05-08.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Lekandria 2, i Västerås som byggdes i mitten av nittonhundratalet och omvandlades till en bostadsrättsförening år 2006.

På fastigheten finns ett bostadshus som innehåller 24 bostadsrättslägenheter om 1166 kvm och 4 st lokaler på 684 kvm.

Föreningens 24 bostäder fördelar sig enligt följande:

16 st 1 r o k
4 st 2 r o k
3 st 3 r o k
1 st 4 r o k

Lägenhetsyta: 1 166 m²

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa Försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under år 2022.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna. Kabeltv har varit Com Hem.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Omvandling till brf	2006
Byte av takpapp	2009
Montering centralstyrt brandlarm	2009
Montering Porttelefon	2009
Totalreovering Relax	2010
Totalreovering lgh 20	2010

Montering nya ventilationssystem 3 lokaler 2010
Inköp av 1 st tvättmaskin 2012
Byte av tvättmaskin 2014
Byte av skyltfönster 2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar:

Föreningen har en underhållsplan. Årets avsättning till fond för inre underhåll är 116 000 kr. Under året har föreningen beställt nya postlådor som inte blivit monterade än, OVK samt nya ventilationsfilter till restauranglokalen. Hörnhusets plåttak behöver målas och fixas framöver.

Ekonomi:

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 684 842kr. Under året har föreningen amorterat 75 000 kr.

Avgiften var oförändrad inför 2022. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2023. Årsavgifterna uppgår till kronor 1035/kvm.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19 i relaxen. På stämman deltog 6 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 24 (24) medlemmar.
Under året har 1 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelse betalas av säljaren.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Patrik Wallén	ordförande
Pablo Santibanez Jara	sekreterare
Lena Nidmark	ledamot
Victor Gallien	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lena Nidmark och Victor Gallien.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Patrik Wallén, Lena Nidmark, Pablo Santibanez Jara och Victor Gallien två i förening.

Vald revisor för året är Joakim Mattsson på Borevision.
Valberedning har varit styrelsen.

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1 986	2 108	1 855	1 906	1 884
Resultat efter finansiella poster tkr	436	-840	7	107	-71
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	37%	36%	38%	38%	38%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	977	957	1 050	1 050	1 035
Bankskuld kr/m ²	16 882	16 947	16 998	17 050	17 215
Räntekostnader kr/m ²	247	248	259	332	331
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	55%	73%	74%	74%	81%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	99	99	64	64	64

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 250 004	0	-864 497	-839 986
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-839 986	839 986
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-44 445	44 445	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		116 000	-116 000	
Årets resultat				436 242
Belopp vid årets slut	13 250 004	71 555	-1 776 038	436 242

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 1 704 483
Disposition ur UH-fond	44 445
Avsatt till UH-fond	- 116 000
Årets resultat	<u>436 242</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 1 339 797

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning - 1 339 797

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 71 555 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 364 687 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 972 051	1 683 368
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	14 243	425 000
Summa rörelseintäkter		1 986 294	2 108 368
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-918 484	-2 289 854
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 415	-30 178
Personalkostnader och arvoden	Not 6	0	-30 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-308 744	-308 744
Summa rörelsekostnader		-1 265 643	-2 658 776
Rörelseresultat		720 650	-550 408
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 100	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-288 509	-289 578
Summa finansiella poster		-284 409	-289 578
Årets resultat		436 242	-839 986

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	30 418 500	30 727 244
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 418 500</u>	<u>30 727 244</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 418 500</u>	<u>30 727 244</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	23 630	46 598
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 550 336	981 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>47 702</u>	<u>74 196</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 621 669	1 101 833
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	<u>175</u>	<u>175</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 621 844</u>	<u>1 102 008</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 040 344</u>	<u>31 829 252</u>

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 250 004	13 250 004
Fond för yttre underhåll		71 555	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>13 321 559</u>	<u>13 250 004</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 776 038	-864 497
Årets resultat		436 242	-839 986
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 339 796</u>	<u>-1 704 483</u>
Summa eget kapital		<u>11 981 763</u>	<u>11 545 521</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 411 851	8 739 509
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>14 411 851</u>	<u>8 739 509</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	5 272 991	11 020 333
Leverantörsskulder		45 480	222 656
Skatteskuld		0	9 318
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	31 225	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	297 034	291 915
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 646 730</u>	<u>11 544 222</u>
Summa skulder		<u>20 058 581</u>	<u>20 283 731</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 040 344</u>	<u>31 829 252</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	436 242	-839 986
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	308 744	308 744
Kassaflöde från löpande verksamhet	744 986	-531 242
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	471 034	-514 308
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-150 150	149 989
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 065 870	-895 561
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-75 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 000	-60 000
Årets kassaflöde	990 870	-955 561
Likvida medel vid årets början	500 400	1 455 961
Likvida medel vid årets slut	1 491 270	500 400

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 styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2023 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 139 216	1 115 416
Hyror lokaler och parkeringsplatser	481 365	655 932
Övriga avgifter	294 316	133 274
Övriga intäkter el	5 579	10 708
Bruttoomsättning	<u>1 920 476</u>	<u>1 915 330</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-240	-15 175
Hyresbortfall	51 815	-216 787
	1 972 051	1 683 368
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring försäkring	14 243	0
Vinst / förlust försäljning lägenhet	0	425 000
	14 243	425 000
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	63 644	45 579
Reparationer	14 319	50 506
El	194 737	140 681
Uppvärmning	235 829	232 989
Vatten	44 295	38 956
Sophämtning	73 494	71 030
Övriga avgifter	99 734	101 261
Förvaltningskostnader	48 948	47 945
Fastighetsavgift	98 696	102 186
Övriga driftskostnader	344	0
Planerat underhåll	44 445	1 458 722
	918 484	2 289 854
Not 5 Övriga externa kostnader		
Juridiska avgifter	9 065	5 678
Revisionskostnad	27 750	24 500
Övriga kostnader	1 600	0
	38 415	30 178
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	0	30 000
	0	30 000
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	308 744	308 744
	308 744	308 744
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 370	0
Övriga finansiella intäkter	730	0
	4 100	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	287 299	288 686
Räntekostnader kortfristiga skulder	56	205
Övriga finansiella kostnader	1 154	687
	288 509	289 578

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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	-6 204 929	-5 896 185
Årets avskrivningar	-308 744	-308 744
Utgående avskrivningar	-6 513 673	-6 204 929
Bokfört värde	24 360 790	24 669 534
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	30 418 500	30 727 244
Taxeringsvärde för Lekandria i Västerås. Värdeår 2006		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 600 000	15 000 000
Byggnad - lokaler	4 314 000	4 425 000
	26 914 000	19 425 000
Mark - bostäder hyreshus	7 200 000	5 200 000
Mark - lokaler	1 910 000	2 292 000
	9 110 000	7 492 000
Taxeringsvärde totalt	36 024 000	26 917 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	62 800	62 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 800	62 800
Ingående avskrivningar	-62 800	-62 800
Utgående avskrivningar	-62 800	-62 800
Bokfört värde	0	0

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	23 630	46 598			
	23 630	46 598			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	55 626	12 456			
Skattefordran	3 615	0			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 491 095	500 225			
Övriga fordringar	0	468 358			
	1 550 336	981 039			
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	0	-864 497	-839 986	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-839 986	839 986	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-44 445	44 445		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		116 000	-116 000		
Årets resultat				436 242	
Belopp vid årets slut	13 250 004	71 555	-1 776 038	436 242	
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		3,03%	2023-03-23	5 272 991	0
Nordea Hypotek AB	39798258665	0,96%	2026-01-22	5 129 006	0
				19 684 842	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 411 851	
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					19 684 842
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)				0	0
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 272 991	11 020 333
				5 272 991	11 020 333
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				31 225	0
				31 225	0
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				169 711	135 090
Upplupna räntekostnader				32 613	59 115
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				94 710	97 710
				297 034	291 915
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



2022

ÅRSREDOVISNING

Org Nr: 769612-2279

Brf Ludvig 20 i Västerås
769612-2279

13

13 (15)

Noter

2022-12-31

2021-12-31





Noter

2022-12-31

2021-12-31

Västerås, 2023- -

Digitalt signerad av

Victor Gallien

Jara Santibanez Pablo

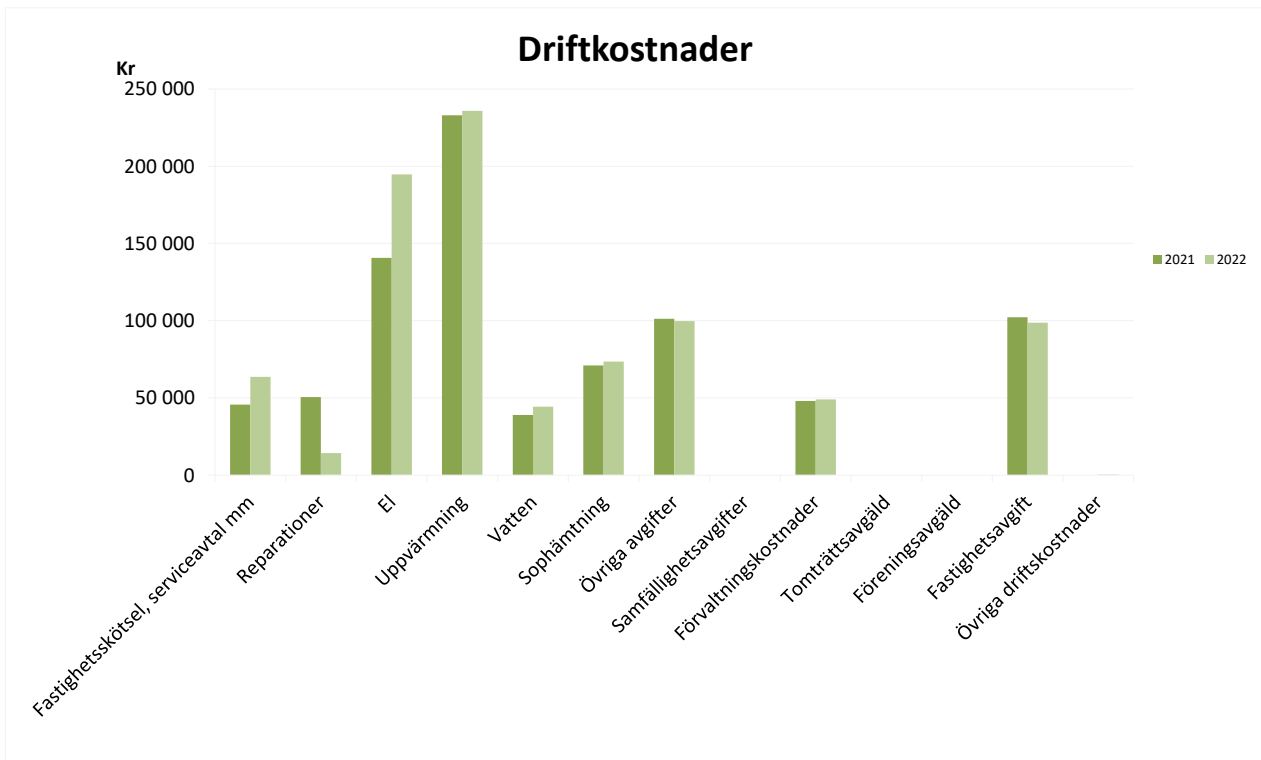
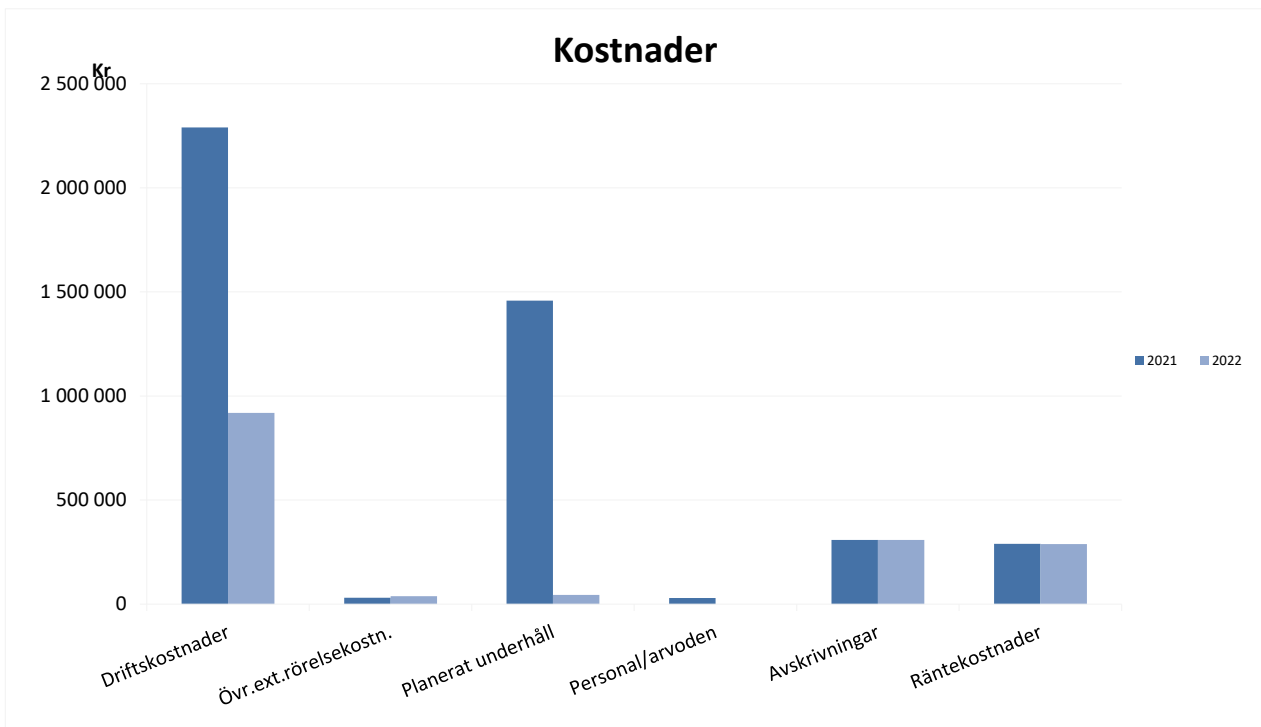
Lena Nidmark

Patrick Wallén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

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 2022.

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 2022 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt. I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

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. 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 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-06-09 kl. 09:45:05



JARA SANTIBANEZ PABLO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 17:21:35



VICTOR GALLIEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-08 kl. 23:12:49



LENA NIDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-16 kl. 12:13:51



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-07-03 kl. 17:42:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-08-28 kl. 11:17:14





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Ludvig 20 i Västerås



402
KR/KVM
SPARANDE



10033
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



17%
RÄNTEKÄNSLIGHET



242
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



977
KR/KVM
ÅRSVIGT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 402 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 10033 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 17%	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 242 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 977 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.