

Årsredovisning för
Brf Ludvig 20
769612-2279
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Brf Ludvig 20, 769612-2279, med säte i Västerås, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten

Föreningens egendom omfattar fastigheten Ludvig 20 i Västerås kommun med adress Östermalmsgatan 15. huset byggdes i mitten av nittonhundratalet och omvandlades till en bostadsrättsförening år 2006 och innehåller 24 bostadsrättslägenheter om 1166 kvm samt 4 lokaler på 684 kvm.

Lägenhetsfördelningen:

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

Bostadsarean är 1 166 kvm och lokalerna 684 kvm. Nybyggnadsår 2006, värdeår 2006.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Kabel-tv

MARK Fastighet Mälardalen AB

MARK Fastighet Mälardalen AB

Com Hem



Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar):	År
Omvandling till brf	2006
Byte av takpapp	2009
Montering av centralstyrt brandlarm	2009
Montering av porttelefon	2009
Totalrenovering av relaxen	2010
Totalrenovering av lägenhet 20	2010
Montering av nya ventilationssystem till 3 st lokaler	2010
Inköp av 1 st tvättmaskin	2012
Byte av tvättmaskin	2014
Byte skyltfönster	2015

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Patrick Wallén	Ordförande
Josef Foureaux Daelander	Vice ordförande
Pablo Santibañez Jara	Sekreterare
Olov Vesterlund	Ledamot
Lena Nidmark	Ledamot

Fredrik Nordfasth	Suppleant
Adrian Parnéus	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Styrelsen

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2017-06-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE

Föreningen har i linje med rådande lagstiftning låtit utföra omfattande åtgärder beträffande fastighetens brandskydd. Åtgärder uppgår till men begränsas inte av: upprättande av brandskyddspolicy, installation av brandvarnare, installation av brandsläckare, skyltning för brand och utrymningsvägar, tillsyn av nödbelysning samt tätning av brandceller. Kravställda åtgärder är utförda inom fastighetens allmänna utrymmen och samtliga hyreslägenheter.

UNDERCENTRALEN

Ny värmepump är installerad i fastighetens undercentral.

LÄGENHET 1001

Föreningens lägenhet (1001) har genomgått mindre renoveringar såsom byte av bänkskiva i kök, inköp av köksö, installation av LED-belysning, målning och diverse kosmetiska åtgärder.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 24 st.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Under räkenskapsåret har 3 st (6) bostadsrätter överlåtit.

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

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning har skötts av MARK Fastighet Mälardalen AB.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 040	1 035	1 035	1 035
Låneskuld per kvm bostadsrättsyta, kr	17 394	17 584	17 749	17 883
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	136	137	124	124
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	63	56	51
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	17	14	8
Kapitalkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	347	343	452	559
Nettoomsättning (tkr)	1 772	1 723	1 540	1 549
Resultat efter finansiella poster (tkr)	169	181	-309	-335
Eget kapital (tkr)	12 342	12 174	11 993	12 302
Soliditet (%)	37%	37%	36%	37%

Kassaflöde

	2017	2016
Likvida medel vid årets början	550 770	420 983
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 780 002	1 725 502
Finansiella intäkter	76	422
Minskning kortfristiga fordringar	35 950	
Ökning av kortfristiga skulder	352 032	
	2 168 060	1 725 924
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-898 034	-836 455
Finansiell kostnader	-404 458	-399 905
Minskning av långfristiga skulder	-430 300	-193 000
Minskning av kortfristiga skulder		-116 387
Ökning av kortfristiga fordringar		-50 390
	-1 732 792	-1 596 137
Likvida medel vid årets slut	986 037	550 770
Årets förändring av likvida medel	435 267	129 787

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 250 004			13 250 004
Fond för yttre underhåll	246 606	74 800		171 806
Summa bundet eget kapital	13 496 610			13 421 810
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 323 029	-74 800	180 820	-1 429 049
Årets resultat	168 841	-168 841	-180 820	180 820
Summa fritt eget kapital	-1 154 188			-1 248 229
Summa eget kapital	12 342 422			12 173 581

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	168 840
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 248 229
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 800
Summa balanserat resultat	-1 154 189
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	-1 154 189

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 772 515	1 722 802
Övriga rörelseintäkter		7 487	2 700
		1 780 002	1 725 502
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-749 319	-729 772
Övriga externa kostnader	3	-109 296	-106 683
Personalkostnader	4	-39 419	-
Avskrivningar	5	-308 745	-308 744
		-1 206 779	-1 145 199
RÖRELSERESULTAT		573 223	580 303
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		76	422
Räntekostnader		-404 458	-399 905
		-404 382	-399 483
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		168 841	180 820
ÅRETS RESULTAT		168 841	180 820

CB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	31 962 220	32 270 965
Maskiner och inventarier		-	-
		<u>31 962 220</u>	<u>32 270 965</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 962 220</u>	<u>32 270 965</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-	27 532
Kundfordringar		-	17 005
Övriga fordringar	7	104	19 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	58 280	30 092
		<u>58 384</u>	<u>94 333</u>
Kassa och bank		<u>986 037</u>	<u>550 770</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 044 421</u>	<u>645 103</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 006 641</u>	<u>32 916 068</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 250 004	13 250 004
Fond för yttre underhåll	9	246 606	171 806
		<u>13 496 610</u>	<u>13 421 810</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 323 029	-1 429 049
Årets resultat		168 841	180 820
		<u>-1 154 188</u>	<u>-1 248 229</u>
Summa eget kapital		<u>12 342 422</u>	<u>12 173 581</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 072 842	20 295 142
		<u>20 072 842</u>	<u>20 295 142</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		208 000	208 000
Leverantörsskulder		159 357	39 337
Skatteskulder		17 037	1 001
Övriga skulder		36 865	11 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	170 118	187 652
		<u>591 377</u>	<u>447 345</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 006 641</u>	<u>32 916 068</u>

ØS

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2017	2016
Årsavgifter	1 212 129	1 206 816
Hysesintäkter	560 386	515 986
	-	-
Summa	1 772 515	1 722 802

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	38 504	-
Fastighetsskötsel enligt beställning	26 819	-
Snöröjning / sandning	22 220	12 662
Myndighetstillsyn	980	850
Bevakningskostnader	-	4 872
Förbrukningsmaterial	5 952	838
Brandskydd	20 513	-
Övriga kostnader	399	-
Summa	115 387	19 222

Reparationer

Bostadsrättslägenheter	705	6 993
Gemensamma lokaler	794	8 897
Tvättstuga	1 350	1 575
Entré/trapphus	1 039	-
Lås	4 075	-
Installationer	-	24 811
VVS	-	-9 764
Värmeanläggning/undercentral	11 085	3 844
Ventilation	16 310	2 854
Elinstallation	35 107	-
Huskropp utvändigt	-	5 659
Mark/gård/utemiljö	-	890

Vattenskada	-	43 958
Övrigt	842	-
Summa	71 307	89 717

Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning/undercentral	-	57 308
Summa	-	57 308

Taxebundna kostnader	2017	2016
El	82 540	115 983
Värme	251 967	253 895
Vatten	39 791	31 706
Sophämtning/renhållning	48 479	45 902
Summa	422 777	447 486

Övriga driftskostnader		
Försäkring	35 606	29 171
Kabel-tv	19 962	18 944
Summa	55 568	48 115

Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	84 280	67 924
Summa	84 280	67 924

TOTALT DRIFTSKOSTNADER **749 319** **729 772**

Not 3		
ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER	2017	2016
Kreditupplysning	1 790	-
Juridiska åtgärder	900	-
Inkassering avgift/hyra	-	4 356
Förlust på avgifts-/hyresfordringar	27 410	-
Befarade förluster	17 005	-
Ersättning till revisor	13 543	13 143
Styrelseomkostnader	600	-
Förvaltningskostnader	47 340	87 254
Förvaltningskostnader, övriga	-	900
Administration	708	1 030
Summa	109 296	106 683

Not 4		
PERSONALKOSTNADER	2017	2016
Styrelsearvoden	29 995	-
Sociala kostnader	9 424	-
Summa	39 419	-

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 5

AVSKRIVNINGAR

Byggnad

Summa

2017

308 745

308 745

2016

308 744

308 744

Not 6

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Utgående anskaffningsvärde

2017-12-31

36 932 173

36 932 173

2016-12-31

36 932 173

36 932 173

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Årets avskrivningar enligt plan

Avyttringar och utrangeringar

Utgående avskrivning enligt plan

-2 161 208

-308 745

-2 500 000

-4 969 953

-1 852 464

-308 744

-2 500 000

-4 661 208

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

31 962 220

6 057 710

32 270 965

6 057 710

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

Taxeringsvärde mark

18 649 000

6 285 000

24 934 000

18 649 000

6 285 000

24 934 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

Lokaler

19 662 000

5 272 000

24 934 000

19 662 000

5 272 000

24 934 000

Not 7

ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto

Andra kortfristiga fordringar

2017

104

104

2016

9940

9 764

19 704

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring

Kabel-tv

2017

53 345

4 935

58 280

2016

24 937

5 155

30 092

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

lanspråktagande enligt stadgar

Vid årets slut

2017

171 806

74 800

-57 308

246 606

2016

160 114

69 000

-57 308

171 806



Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	2,34%	5 672 342	5 672 342	2018-01-17
Nordea Hypotek AB	2,70%	5 425 006	5 573 006	2020-01-22
Nordea Hypotek AB	1,13%	3 610 503	3 610 503	2019-02-13
Nordea Hypotek AB	1,94%	5 572 991	5 647 291	2022-06-15
Summa skulder till kreditinstitut		20 280 842	20 503 142	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-208 000	-208 000	
		20 072 842	20 295 142	

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	35 233	49 882
Extern revisor	13 900	13 000
Ei		8 375
Värme		33 320
Vatten		2 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 272
Förutbetalda avgifter och hyror		76 103
	120 985	187 652
	170 118	187 652

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 24 250 000 24 250 000

Eventualförpliktelser

Inga Inga

DB

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

PÅBÖRJADE ARBETEN 2018

KÄLLARLOKAL

Lokalen rustas upp i syfte att hyras ut till näringsidkare. Befintlig lysrörsarmatur byts ut mot modern LED-belysning. Övervarv i metall, belysningsbalk samt innervägg rivs. Vägg mot källarkorridor förstärks enligt försäkringsbolags krav på inbrottsäkerhet. Därtill tillkommer rivning av fönsterparti med påföljande installation av entrédörr och ramp för transport av varor. Utöver nämnda arbeten tillkommer mindre kosmetiska åtgärder samt för lokalen ändamålsenliga justeringar och anpassningar.

PARKERINGSYTOR

Mindre markarbeten och justeringar av p-ytor utförs i syfte att etablera 1 extra parkeringsplats. Plattor avlägsnas där så är möjligt och ersätts av asfalt. Målade linjer uppförs. De fyra träden fälls.

HYRESLÄGENHET - WESTRIDGE AUDIO

Innervägg rivs till förmån för ljusinsläpp och en öppnare planlösning enligt önskemål.

FÄRDIGSTÄLLDA ARBETEN 2018

HYRESLÄGENHET - EDEN & Co.

Reparation av WC med installation av ny avföringskvarn samt förbättrad elförsörjning.

PLANERADE HÄNDELSER

FASTIGHETSRENOVERING

Styrelsen har påbörjat en omfattande översyn av fastighetens yttre skick (K-märkta huskroppen) där behovenliga insatser under kommande år planeras i fallande prioritetsordning 1) åtgärd för att hindra läckage (plåttak) samt nya stuprör 2) installation av nya fönster 3) ny puts och målning av fasad. Huskropp av tegel och för den förekommande underhållsbehov är noterade och hålls tills vidare under uppsikt.

LJUSBERÄKNING

Styrelsen har låtit genomföra ljusberäkning med avsikt att framledes övergå från lysrör/standardbelysning till enkom LED-belysning i fastigheten i syfte att hålla nere kostnaderna för energiförbrukning samt minska risken för brandtillbud.

AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen har beslutat att inte förändra avgiften för bostadsrättsinnehavare. Näringsidkares avgifter justeras 2% enligt befintliga hyresavtal.



Underskrifter

Västerås den 15 / 5 2018



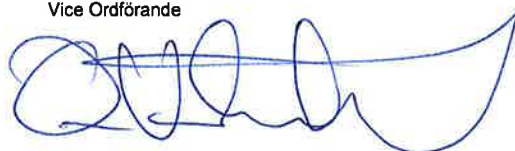
Patrick Wallén
Ordförande



Josef Foureaux Daelander
Vice Ordförande



Pablo Santibañez Jara
Sekreterare



Olov Vesterlund
Ledamot



Lena Nidmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2018
Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ludvig 20 för räkenskapsåret 2017.

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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ludvig 20 för räkenskapsåret 2017 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 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 tryggande 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
- 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.

Västerås den 21/5 - 2018

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor