
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Ludvig 1
Org nr: 769612-4697



KALLELSE/DAGORDNING

till ordinarie föreningsstämma

BRF Ludvig 1

Tid: Onsdagen den 22 maj 2019 kl. 18:30

Plats: 2 rum och kök, Stora Gatan

Dagordning enligt stadgarna § 19 1-16

Stämmans öppnande

- 1 Upprättande och godkännande av röstlängd .
- 2 Val av ordförande vid stämman.
- 3 Anmälan av ordförandens val av sekreterare vid stämman.
- 4 Fastställande av dagordning.
- 5 Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet, tillika rösträknare.
- 6 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- 7 Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 8 Föredragning av revisionsberättelsen.
- 9 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
- 10 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- 11 Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- 12 Beslut om arvoden.
- 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14 Val av revisor och suppleant.
- 15 Val av valberedning.
- 16 Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ludvig 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år på grund av ökade kostnader för reparationer.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 300 tkr p.g.a lägre budgeterade kostnader för drift och reparationer.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 79% till 96%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 142 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 630 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ludvig 26 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader i sju våningsplan med 74 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006-2007. Fastighetens adress är Mimeratan 2 och 4 samt Stora Gatan 2 G-H i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
25	29	18	2	74

Dessutom tillkommer:

Ö-natt lgh	Lokaler	Garage	P-husplatser	MC-platser
1	3	41	33	8

Total tomtarea 2 405 m²

Total bostadsarea 6 008 m²

Total lokalarea 180 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 180 m²

Årets taxeringsvärde 110 339 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 110 339 000 kr kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,17 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal**Leverantör****Avtal**

Ekonomisk o Teknisk förvaltning samt fastighetsservice

Riksbyggen

Bilsplatsavtal p-hus

ABB Fastighets AB

Kabel-Tv, Internet, Telefoni

ComHem AB

Hissbesiktning

Kone

Sophantering

Vafab

El, värme och vatten

Mälarenergi *Dee*

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 269 094 och planerat underhåll för 77 500. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 161 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 193 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 446 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 345 tkr (57 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr (73 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen högre än den genomsnittliga kostnaden för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning källargolv	2013
Ventilation i garage	2013
Installationer, stamspolning	2014
Bostäder, vatten & energibesparingsåtgärder	2014
Markytor	2014
Underhåll fläkt, filterbyte	2016
Snörasskydd	2016
Golvläggning, inköp filter till ventilation	2017

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, byte armaturer	77 500 kr <i>8000</i>

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Gunnar Lundqvist	Ordförande	2020
Sven Sörbring	Ledamot	2020
Yigen Zenlander	Ledamot	2019
Gunnel Hedlund	Ledamot	2019
Michael Hendberg	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lweendo Ahnlund	Suppleant	2019
Stefan Larsson	Suppleant	2019
Lars Johnson	Suppleant	2019
Erika Björk	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB
-----------	---------------

Valberedning

	Utsedd av
Susanne Landquist	Stämman
Erika Björk	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2010-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

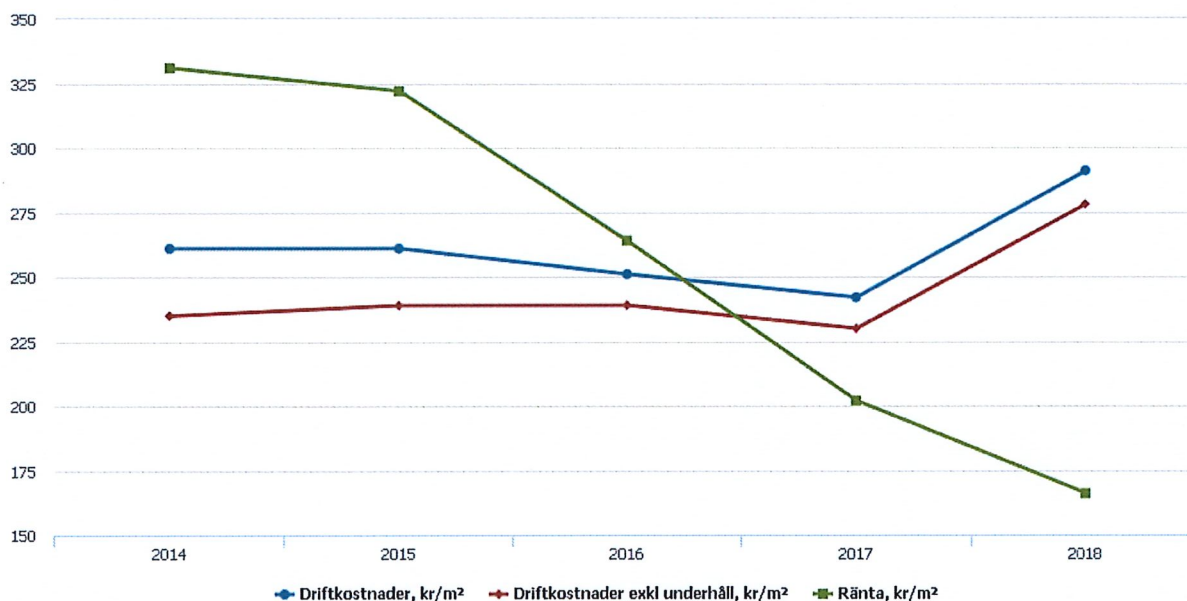
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *AW*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 913	4 912	4 879	4 850	4 826
Resultat efter finansiella poster	488	529	327	-174	-218
Årets resultat	488	529	327	-174	-218
Resultat exklusive avskrivningar	1 630	1 670	1 468	968	924
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 180	1 220	1 248	748	704
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	73	73	36	36	36
Balansomslutning	154 647	155 566	156 968	158 399	162 072
Soliditet %	63	62	62	61	60
Likviditet %	96	79	83	114	301
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	705	705	705	705	705
Driftkostnader, kr/m ²	291	242	251	261	261
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	278	230	239	239	235
Ränta, kr/m ²	166	202	264	322	331
Underhållsfond, kr/m ²	515	293	231	208	195
Lån, kr/m ²	9 086	9 249	9 576	9 859	10 382



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *hax*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 000 000	43 000 000	0	1 811 516	1 785 566	528 641
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					528 641	-528 641
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-77 500	77 500	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						488 342
Vid årets slut	50 000 000	43 000 000	0	3 184 016	941 707	488 342

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 314 207
Årets resultat	488 342
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	77 500
Summa	1 430 049

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 430 049

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

ax

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 912 537	4 912 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 952	34 902
Summa rörelseintäkter		4 960 489	4 947 781
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 797 963	-1 496 675
Övriga externa kostnader	Not 5	-438 685	-445 091
Personalkostnader	Not 6	-76 166	-85 743
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 141 765	-1 141 765
Summa rörelsekostnader		-3 454 580	-3 169 275
Rörelseresultat		1 505 909	1 778 506
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 561	668
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 025 144	-1 250 533
Summa finansiella poster		-1 017 568	-1 249 865
Resultat efter finansiella poster		488 342	528 641
Årets resultat		488 342	528 641

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	152 673 419	153 815 185
Summa materiella anläggningstillgångar		152 673 419	153 815 185
Summa anläggningstillgångar		152 673 419	153 815 185
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	15 185	6 565
Övriga fordringar	Not 12	17 875	19 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	342 252	216 595
Summa kortfristiga fordringar		375 312	243 148
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 598 096	1 507 314
Summa kassa och bank		1 598 096	1 507 314
Summa omsättningstillgångar		1 973 408	1 750 462
Summa tillgångar		154 646 827	155 565 647

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	93 000 000	93 000 000	
Fond för yttre underhåll	3 184 016	1 811 516	
Summa bundet eget kapital	96 184 016	94 811 516	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	941 707	1 785 566	
Årets resultat	488 342	528 641	
Summa fritt eget kapital	1 430 049	2 314 207	
Summa eget kapital	97 614 066	97 125 724	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	54 979 487	56 226 304
Summa långfristiga skulder		54 979 487	56 226 304
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 246 806	1 008 000
Leverantörsskulder	Not 16	136 846	218 205
Skatteskulder	Not 17	55 458	98 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	614 164	889 375
Summa kortfristiga skulder		2 053 274	2 213 619
Summa eget kapital och skulder	154 646 827	155 565 647	<i>ax</i>

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 238 388	4 238 340
Hyror, lokaler	204 768	202 065
Hyror, garage	492 850	500 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-25 137	-29 000
Debiterad fastighetsskatt	1 668	973
Summa nettoomsättning	4 912 537	4 912 879

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	-3 000	-1 750
IT-avgifter	0	-1 250
Övriga ersättningar	32 579	29 381
Fakturerade kostnader	720	125
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	28	36
Övriga rörelseintäkter	17 625	8 360
Summa övriga rörelseintäkter	47 952	34 902

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-77 500	-70 965
Reparationer	-269 094	-95 002
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 328	-92 045
Försäkringspremier	-55 815	-52 072
Kabel- och digital-TV	-180 281	-180 156
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 627	-15 469
Serviceavtal	0	-1 511
Obligatoriska besiktningar	-99 482	-69 315
Snö- och halkbekämpning	-26 301	-16 740
Förbrukningsinventarier	-5 158	-30 057
Fordons- och maskinkostnader	-17 250	0
Vatten	-93 180	-85 685
Fastighetsel	-105 167	-110 579
Uppvärmning	-544 764	-536 494
Sophantering och återvinning	-139 347	-134 279
Förvaltningsarvode drift	-34 668	-6 306
Summa driftkostnader	-1 797 963	-1 496 675

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-269 384	-274 587
Lokalkostnader	-96 715	-96 840
IT-kostnader	-1 129	-962
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-15 125	-7 400
Kreditupplysningar	-3 375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 621	-16 128
Representation	-443	-25 000
Kontorsmateriel	-5 800	-3 563
Telefon och porto	-2 132	-1 937
Bankkostnader	-2 462	-1 675
Övriga externa kostnader	-12 250	0
Summa övriga externa kostnader	-438 685	-445 091

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-27 000	-27 000
Sammanträdesarvoden	-24 400	-25 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-13 500
Sociala kostnader	-16 266	-20 043
Summa personalkostnader	-76 166	-85 743

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 141 765	-1 141 765
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 141 765	-1 141 765

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	612	668
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	0
Återbäring Länsförsäkringar	6 949	
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 561	668

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 022 526	-1 247 892
Övriga räntekostnader	-2 618	-2 641
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 025 144	-1 250 533

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	130 161 240	130 161 240
Mark	29 200 000	29 200 000
	159 361 240	159 361 240
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	159 361 240	159 361 240
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 546 056	-4 404 290
	- 5 546 056	- 4 404 290
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 141 765	-1 141 765
	- 1 141 765	- 1 141 765
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 687 821	- 5 546 055
Restvärde enligt plan vid årets slut	152 673 419	153 815 185
Varav		
Byggnader	123 473 419	124 615 185
Mark	29 200 000	29 200 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	4 339 000	4 339 000
Totalt taxeringsvärde	110 339 000	110 339 000
<i>varav byggnader</i>	<i>85 972 000</i>	<i>85 972 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 367 000</i>	<i>24 367 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 185	6 565
Kundfordringar	9 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 185	6 565

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	17 875	19 988
Summa övriga fordringar	17 875	19 988

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 694	55 815
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 468	18 996
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 173	45 069
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 202	0
Förutbetalda hyreskostnader	96 715	96 715
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	342 252	216 595

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	169 174	168 562
Företagskonto	20 601	20 601
Transaktionskonto	1 408 321	1 318 151
Summa kassa och bank	1 598 096	1 507 314

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	56 226 293	57 234 304
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 246 806	-1 008 000
Långfristig skuld vid årets slut	54 979 487	56 226 304

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,89%	2019-10-25	8 300 000,00	0,00	100 000,00	8 200 000,00
SWEDBANK	0,65%	2019-12-28	11 577 842,00	0,00	58 088,00	11 519 754,00
SWEDBANK	3,37%	2020-09-25	9 736 907,00	0,00	49 923,00	9 686 984,00
SWEDBANK	1,11%	2021-09-24	17 200 000,00	0,00	800 000,00	16 400 000,00
SWEDBANK	1,20%	2022-11-25	10 419 555,00	0,00	0,00	10 419 555,00
Summa			57 234 304,00	0,00	1 008 011,00	56 226 293,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 247 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 200 tkr. Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktigt karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	67 745 000	67 745 000

Not 16 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	136 846	218 205
Summa leverantörskulder	136 846	218 205

Not 17 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	55 458	98 039
Summa skatteskulder	55 458	98 039

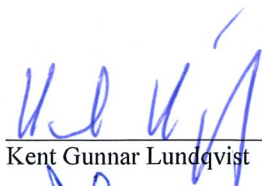
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 000	17 055
Upplupna räntekostnader	189 677	197 465
Upplupna elkostnader	8 816	19 843
Upplupna vattenavgifter	8 220	14 550
Upplupna värmekostnader	63 866	126 354
Upplupna revisionsarvoden	11 500	17 000
Upplupna styrelsearvoden	58 500	56 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 265	32 544
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	246 320	407 714
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	614 164	889 375

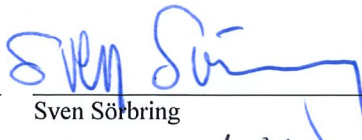
Styrelsens underskrifter

Västerås 2019-04-17

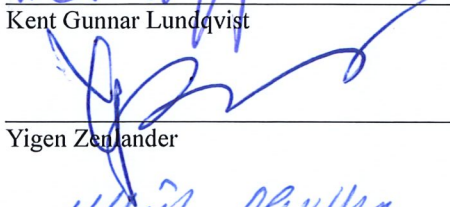
Ort och datum



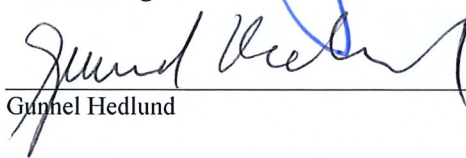
Kent Gunnar Lundqvist



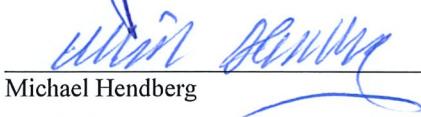
Sven Sörbring



Yigen Zenglander

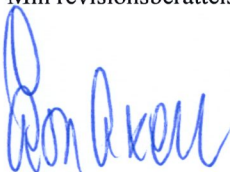


Gunnel Hedlund



Michael Hendberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-25



Åsa Axell
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ludvig 1, org.nr. 769612-4697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ludvig 1 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2017 reviderades av en annan revisor som i revisionsberättelse lämnad 2018-05-13 uttalade sig enligt standardutformning om denna årsredovisning.

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 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

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 på fel, 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 revisionsssed 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 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 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 mina 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, 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 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Örebro den 25 april 2019

.....
Åsa Axell

BoRevision AB