

Årsredovisning för  
**Brf Ludvig 2**  
769614-3796  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

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 6 137 kvadratmeter, lägenhetsyta 6 137 kvadratmeter. Nybyggnadsår 2008, värdeår 2008.

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 avtal med:  
Ekonomisk förvaltning  
Inre och yttre skötsel  
Lokalvård  
Internetleverantör  
Tv  
Trygghetsjour

MARK Fastighet Mälardalen AB  
MARK Fastighet Mälardalen AB  
StädHem  
Mälarenergi stadsnät  
Bild AT  
Securitas

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		<b>Vald till stämman</b>
Rolf Pettersson	Styrelseordförande	2019
Kent Löw	Ledamot	2020
Mats Melin	Ledamot	2020
Marcus Hjertqvist	Ledamot	Avflyttad under året
Benyamin Josefsson	Ledamot	2019
Lars Bånghammar	Suppleant	2020
Mårten Lindqvist	Suppleant	2019
Erika Pulkinnen	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden

## Revisorer

Ernst & Young	Ordinarie Extern
Karin Engelholm	Intern revisorsuppleant

## Valberedning

Mika Lanerva  
Sören Söderman

## Stämman

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2018-05-07

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter 72 st  
Under räkenskapsåret har 9 st bostadsrätter överlåtit.  
1 andrahandsuthyrning har godkänts under året.

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. Vi har då konstaterat att trots de åtgärder, med lossnade fasadplattor, som JM genomförde under 2017, har ytterligare plattor lossnat. JM har åtagit sig att åtgärda detta.

De åtgärder på fasaderna, som JM skulle ha utfört under 2018, enligt den protokollförda besiktningen, har ännu ej utförts. JM ville avvakta resultatet av mätningarna på den fuktskada som konstaterats i en lägenhet på Stora Gatan 2 E. JM säger sig nu ha åtgärdat orsaken till fuktskadan genom, att med silicon, täta en spricka vid ett fönsterbleck på våningen ovanför. Återstår dock att återställa ytskikten i lägenheten.

Ett lån på 19,6 MSEK, som förföll 25 januari 2018, har efter anbudsutvärdering från fyra banker placerats hos Swedbank samt gjort en extraamortering på 400 KSEK på vårt rörliga lån.

Nya växter har planterats på innergården och markstenar har justerats på några ställen.

Ett energismartare belysningsystem har införts i samtliga trapphus. Några lysrör i garaget har som test bytts till ledlysror.

Då HJT sa upp avtalet gällande lokalvård till 18 mars 2018 har, efter utvärdering av fyra anbud, avtal tecknats med Städhem.

Styrelsen har tillstyrkt 9 överlåtelse samt 1 andrahandsuthyrning av bostadsrätter under 2018.

Då föreningens ekonomi är god beslutade styrelsen att ha en avgiftsfri månad (december) under 2018.

Styrelsen lägger regelbundet ut information på informationstavlorna och hemsidan. Hemsidan hittar du på, [portal.markfastighet.se](http://portal.markfastighet.se). Kontakta styrelsen för att få Användarnamn och Lösenord.

## Föreningens ekonomi

### Investeringsmoms

Föreningen hyr ut garageplatser till externa hyresgäster. Skatteverket beslutade 2012-04-13 att medge avdrag för investeringsmoms för garageplatserna. Totalt beräknar föreningen att få tillbaka 1 624 tkr investeringsmoms under en period av 8 år.

Den investeringsmoms som föreningen räknar med att få tillbaka redovisas som övrig långfristig fordran och en del som kortfristig fordran i balanräkningen. Total fordran har minskat anskaffningsvärdet på byggnaden genom nedskrivning med motsvarande belopp.

### Flerårsöversikt

#### Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	604	604	658	783
Låneskuld per kvm totalyta, kr	10 015	10 123	10 256	10 597
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	96	93	93	84
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	15	15	16
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	14	13	14
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	193	258	317	322
Nettoomsättning (tkr)	4 017	4 019	4 356	5 123
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-304	-570	-593	202
Eget kapital	111 815	112 119	112 689	113 282
Soliditet (%)	65	64	64	63

## Förändring av likvida medel

1 Januari - 31 December	2018-12-31	2017-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 552 481</b>	<b>1 586 366</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	4 016 548	4 019 308
Finansiella intäkter	-	98
Momsfordran investeringsmoms	203 007	203 007
Minskning av kortfristiga fordringar	17 093	-
Ökning av kortfristiga skulder	168 574	-
	<b>4 405 222</b>	<b>4 222 413</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-2 013 581	-1 877 752
Finansiell kostnader	-1 181 597	-1 586 314
Minskning av långfristiga skulder	-606 575	-99 296
Ökning av kortfristiga fordringar	-	-34 413
Minskning av kortfristiga skulder	-	-72 523
	<b>-3 801 753</b>	<b>-3 670 298</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>603 469</b>	<b>552 115</b>
<b>Frivillig extra amortering</b>	<b>-400 000</b>	<b>-586 000</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 755 950</b>	<b>1 552 481</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>203 469</b>	<b>-33 885</b>

## EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	59 991 000			59 991 000
Upplåtelseavgifter	50 600 000			50 600 000
Fond för yttre underhåll	2 245 282	153 400		2 091 882
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>112 836 282</b>			<b>112 682 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-717 178	-153 400	-570 146	6 368
Årets resultat	-304 117	-304 117	570 146	-570 146
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 021 295</b>			<b>-563 778</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>111 814 987</b>			<b>112 119 104</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-304 117
Balanserat resultat före reservering/lanspråktagande yttre fond	-563 778
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 400
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-1 021 295</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	187 301
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>-833 994</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 015 863	4 018 649
Övriga rörelseintäkter		685	659
		<b>4 016 548</b>	<b>4 019 308</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader	2	-1 745 699	-1 632 529
Övriga externa kostnader	3	-167 313	-149 696
Personalkostnader	4	-100 568	-95 527
Avskrivningar	5	-1 125 487	-1 125 486
		<b>-3 139 068</b>	<b>-3 003 238</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>877 480</b>	<b>1 016 070</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		-	98
Räntekostnader		-1 180 472	-1 583 564
Övriga finansiella kostnader		-1 125	-2 750
		<b>-1 181 597</b>	<b>-1 586 216</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-304 117</b>	<b>-570 146</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-304 117</b>	<b>-570 146</b>

*Handwritten signature*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	172 133 679	173 259 166
		<u>172 133 679</u>	<u>173 259 166</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran		-	203 007
		<u>-</u>	<u>203 007</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>172 133 679</u>	<u>173 462 173</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		376	-
Övriga fordringar		244 853	262 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	171 897	171 565
		<u>417 126</u>	<u>434 218</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 755 950	1 552 481
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 173 076</u>	<u>1 986 699</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>174 306 755</u>	<u>175 448 872</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		59 991 000	59 991 000
Upplåtelseavgifter		50 600 000	50 600 000
Fond för yttre underhåll	8	2 245 282	2 091 882
		<u>112 836 282</u>	<u>112 682 882</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-717 178	6 368
Årets resultat		-304 117	-570 146
		<u>-1 021 295</u>	<u>-563 778</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>111 814 987</u>	<u>112 119 104</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	60 418 052	61 424 627
		<u>60 418 052</u>	<u>61 424 627</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 040 000	700 000
Leverantörsskulder		213 615	356 316
Skatteskulder		6 329	6 552
Övriga skulder		1 800	3 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	811 972	838 673
		<u>2 073 716</u>	<u>1 905 141</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>174 306 755</u>	<u>175 448 872</u>

W J



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### 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.

### Fond för yttre underhåll

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

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

### Avskrivningar

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	120 år	120 år
Passersystem	20 år	20 år

### Not 1

#### Arsavgifter och hyror

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	3 702 413	3 702 413
Hysesintäkter	313 450	316 236
<b>Summa</b>	<b>4 015 863</b>	<b>4 018 649</b>

### Not 2 DRIFTSKOSTNADER

#### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	96 582	90 584
Fastighetsskötsel enligt beställning	23 841	45 554
Snöröjning / sandning	32 635	40 039
Städning entreprenad	50 951	35 775
Städning enligt beställning	13 405	-
Hissbesiktning	6 940	6 898
Parkering/garagekostnader	72 683	72 683
Gård	2 501	1 795
Serviceavtal	62 995	61 550
Störningsjour och larm	8 696	10 311
Brandskydd	14 372	8 322
Övriga kostnader	1 362	503
<b>Summa</b>	<b>386 963</b>	<b>374 014</b>

<b>Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bostadsrättslägenheter	3 261	-
Källare	-	12 609
Entré/trapphus	5 552	-
Lås	12 481	30 171
VVS	9 829	6 581
Ventilation	1 409	509
Elinstallation	-	35 285
Hiss	-	1 680
Fasad	-	16 666
Balkong/altaner	-	49 205
Garage/bilplatser	20 091	6 360
<b>Summa</b>	<b>52 623</b>	<b>159 066</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Ventilation	18 063	-
Elinstallation	112 881	-
Mark/gård/utemiljö	56 357	-
<b>Summa</b>	<b>187 301</b>	<b>-</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	82 741	90 755
Värme	585 260	568 280
Vatten	88 777	83 552
Sophämtning/renhållning	125 082	125 082
<b>Summa</b>	<b>881 860</b>	<b>867 669</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	69 532	65 165
Kabel-tv	94 116	94 104
Bredband	12 521	12 521
<b>Summa</b>	<b>176 169</b>	<b>171 790</b>
<b>Fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	60 782	59 990
<b>Summa</b>	<b>60 782</b>	<b>59 990</b>
<b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 745 699</b>	<b>1 632 529</b>

**Not 3**

**ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER**

Kreditupplysning	3 500	3 191
Tele- och datakommunikation	13 578	13 166
Juridiska åtgärder	750	241
Inkassering avgift/hyra	-	250
Ersättning till revisor	14 690	13 966
Föreningskostnader	16 527	7 845
Studieverksamhet	-	963
Förvaltningskostnader	98 505	102 054
Förvaltningskostnader, övriga	12 917	1 309
Administration	6 846	6 711
<b>Summa</b>	<b>167 313</b>	<b>149 696</b>

**Not 4**

**ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvoden	70 720	75 200
Revisionsarvoden	7 680	-
Sociala kostnader	22 168	20 327
<b>Summa</b>	<b>100 568</b>	<b>95 527</b>

Föreningen har inte haft anställd personal.

**Not 5**

**AVSKRIVNINGAR**

Byggnad	1 079 225	1 079 224
Förbättringar	46 262	46 262
<b>Summa</b>	<b>1 125 487</b>	<b>1 125 486</b>

**Not 6**

**BYGGNADER OCH MARK**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	178 800 740	178 800 740
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>178 800 740</b>	<b>178 800 740</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-5 541 574	-4 416 088
Årets avskrivningar enligt plan	-1 079 225	-1 079 224
Årets avskrivning, passersystem	-46 262	-46 262
Utgående avskrivning enligt plan	-6 667 061	-5 541 574

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	<b>172 133 679</b>	<b>173 259 166</b>
	47 300 000	47 300 000

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

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	85 265 000	85 265 000
Taxeringsvärde mark	24 400 000	24 400 000
	<b>109 665 000</b>	<b>109 665 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	108 400 000	108 400 000
Lokaler	1 265 000	1 265 000
	<b>109 665 000</b>	<b>109 665 000</b>

**Not 7**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	75 680	75 354
Kabel-tv	23 534	23 528
Garagekostnad	72 683	72 683
	<b>171 897</b>	<b>171 565</b>

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	2 091 882	1 938 482
Reservering enligt stadgar	153 400	153 400
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 245 282</b>	<b>2 091 882</b>

**Not 9**

<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank Hypotek	3,952	19 591 654	19 651 603	2019-01-25
Swedbank Hypotek	1,150	14 873 074	19 651 603	2021-01-25
Swedbank Hypotek	0,497	4 651 603	-	2019-04-28
Swedbank Hypotek	0,793	2 767 165	3 171 865	2019-03-28
Swedbank Hypotek	0,487	4 705 806	4 705 806	2019-01-28
Stadshypotek	0,990	<b>14 868 750</b>	14 943 750	2020-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>61 458 052</b>	<b>62 124 627</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		-1 040 000	-700 000	
		<b>60 418 052</b>	<b>61 424 627</b>	

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 59.258.052 kr.

**Not 10**

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	80 000	74 800
Sociala avgifter	24 000	22 000
Räntekostnader	247 177	313 689
Extern revisor	14 000	13 500
El	6 335	8 305
Värme	65 566	74 889
Vatten	8 683	7 397
Uppl kostnader reparation/underhåll	-	10 303
Förutbetalda avgifter och hyror	366 211	313 790
	<b>811 972</b>	<b>838 673</b>

**Not 11**

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	68 909 000	68 909 000
--	------------	------------

**Eventualförpliktelser**

Inga	Inga
------	------

**Not 12**

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

Ett lån på 19,6 MSEK, som förföll i januari 2019, har efter anbudsutvärdering från fem banker placerats hos Swedbank.


Tillsammans med Ludvig 1 har en kamera installerats i garagedfarten. Detta för att avskräcka inbrottsjuvar.

## Underskrifter

Västerås den 18/3 2019



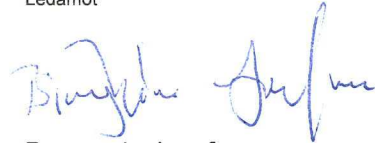
Rolf Pettersson  
Ordförande



Kent Löw  
Ledamot



Mats Melin  
Ledamot



Benyamin Josefsson  
Ledamot




Mårten Lindqvist  
~~Lars Bånghammar~~

Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2019

Ernst & Young



Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor



Karin Engelholm  
Intern revisorsuppleant

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ludvig 2 org.nr 769614-3796

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ludvig 2 för år 2018.

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 2018 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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

##### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ludvig 2 för år 2018 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

##### 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 trygghetssätt.

##### 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 8/4-2019

Ernst & Young AB

  
Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

  
Karin Engelholm  
Förtroendevald revisor