

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Ludvig 1
Org nr: 769612-4697



KALLELSE/DAGORDNING

till ordinarie föreningsstämma

BRF Ludvig 1

Tid: Onsdagen den 30 juni 2021 kl. 18:00

Plats: Innergården, Brf Ludvig 1, (medtag stol och penna)

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. Tidigare beslut (2020) att ett inkomstbasbelopp fördelas, enligt Riksbyggens rekommendation.
- 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14 Val av revisor och suppleant.
- 15 Val av valberedning.
- 16 Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen, motioner gällande solel och laddstolpar.

Stämmans avslutande

Motion till Brf Ludvig 1 stämma, 2021-06-30

Miljödebatten i Sverige där vi ska vara fossilfria till 2030 och öka antalet el-bilar till den tiden.

Anser jag att bostadsrättsföreningen Ludvig 1 ska vara ett föredöme i denna debatt.

Många bostadsrättsföreningar i Sverige tillåter laddstolpar i garage och parkeringar.

1. Motion till årsmötet: tillåta att den enskilde bostadsrättsinnehavaren har möjlighet att på egen bekostnad montera en laddstolpe i garaget som ansluts till lägenhetens elmätare.

Våra grannar i garaget tillåter detta och har genomförts.

2. Motion till årsmötet: Årsmötet beslutar att styrelsen får mandat att utreda frågan om solceller på våra hustak.

Det spar både energi och miljöpåverkan. Grannfastigheten har gjort det under föregående år till stor belåtenhet och självförsörjande på hushållsel till och med vid vissa tidpunkter kunna sålt el.

Då kan vi dra vårt strå till stacken i miljöfrågorna.

Vänligen

Anders och Eleonor

Styrelsens svar på motioner till Årsstämma 2021

Till Brf Ludvig 1:s Årsstämma 2021 har två motioner inkommit. Den ena rör solceller och den andra laddstolpar.

Solceller

Solceller är en förnybar energikälla som har flera fördelar. Den största effekten av solenergi uppnås i fastigheter som har verksamhet på dagtid såsom verkstäder, industrier, kontor m.fl.

Kostnaderna för att installera solceller får i dagsläget betraktas som tämligen höga oaktat att visst bidrag utgår från staten.

Teknikutvecklingen går snabbt inom energiområdet vilket även med stor sannolikhet kommer att leda till lägre priser för solceller.

Styrelsen vill avvakta den fortsatta teknik- och kostnadsutvecklingen för solceller innan ställning tas till en eventuell satsning inom detta område.

Laddstolpar

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret fattat beslut om att säga ja till laddstolpar under förutsättning att den som önskar sådan själv får stå för både el-förbrukning och nödvändig installation i form av laddstolpar, ledningsdragning m.m.

Då föreningens primära syfte är att upplåta bostadslägenheter har styrelsen i nuläget inte bedömt att en satsning på laddstolpar är en prioriterad angelägenhet.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ludvig 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre kostnader för underhåll.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 254 tkr p.g.a lägre budgetade kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 79% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 79% till 77%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 142 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 824 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 Mimergatan 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

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	25	
3 rum och kök	29	
4 rum och kök	18	
5 rum och kök	2	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	Övernattningslägenhet
Antal lokaler	3	
Antal garage platser	41	
Antal p-platser	33	
Antal p-platser	2	MC

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 113 375 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 113 375 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,29 % 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
Inre städ (from 2020-10-01)	Städhem
Bilsplatsavtal p-hus	Aimo Park
Kabel-Tv, Internet, Telefoni	ComHem AB
Hissbesiktning	Kone
Sophantering	Vafab
El, värme och vatten	Mälarenergi Max

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 101 tkr och planerat underhåll för 274 tkr. 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 1 181 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 197 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 14 025 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 468 tkr (78 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 400 tkr (67 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något lägre än genomsnittlig kostnad på grund av beaktande av ingående fondvärde.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning källargolv	2013	
Ventilation i garage	2013	
Installationer, stamspolning	2014	
Bostäder, vatten & energibesparingsåtgärder	2014	
Markytor	2014	
Underhåll fläktar, filterbyte	2016	
Snörasskydd	2016	
Golvläggning	2017	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, ledljus hissar	44 250
Huskropp utvändigt Entrédörrar lackning	13 625
Markytor, utebänkar	18 750
Ledbelysning samt linjemålning garage, målning källare	197 463 <i>huc</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Lundqvist	Ordförande	2022
Sven Sörbring	Ledamot	2022
Yigen Zenlander	Ledamot	2021
Gunnel Hedlund	Ledamot	2021
Michael Hendberg	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Johnson	Suppleant	2021
Magnus Alterot	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell	BoRevision AB	2021

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 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 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.

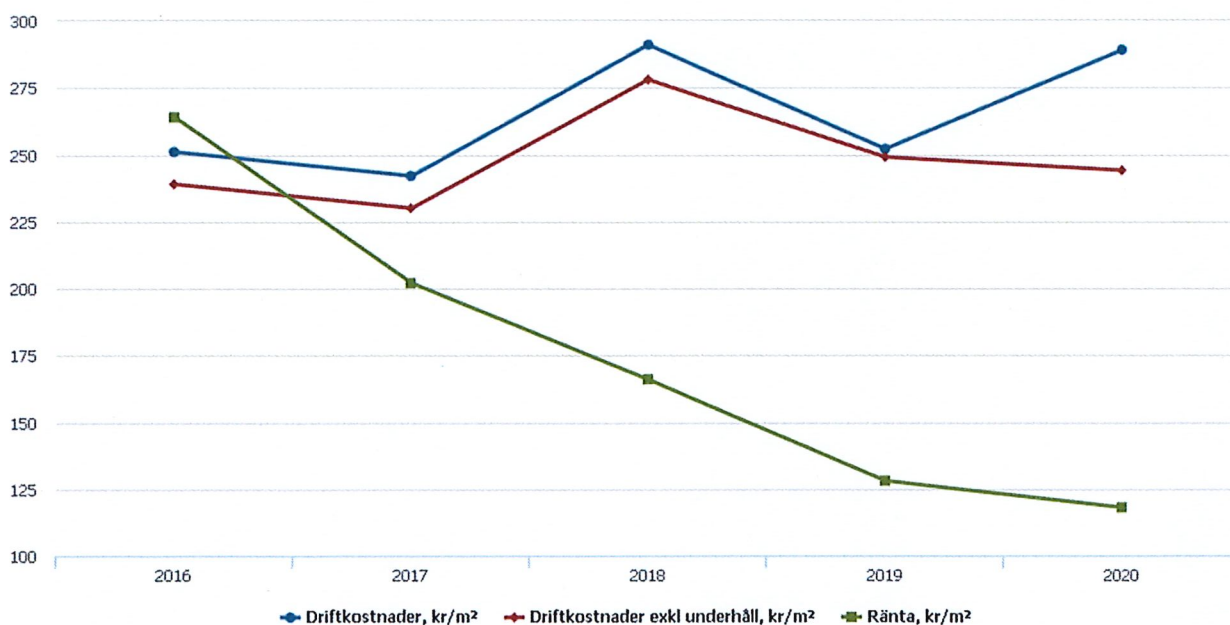
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade *Åsa*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 915	4 911	4 913	4 912	4 879
Resultat efter finansiella poster	682	923	488	529	327
Årets resultat	682	923	488	529	327
Resultat exklusive avskrivningar	1 824	2 064	1 630	1 670	1 468
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 424	1 697	1 180	1 220	1 248
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	65	59	73	73	36
Balansomslutning	152 064	154 474	154 647	155 566	156 968
Soliditet %	65	64	63	62	62
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	77	79	96	79	83
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	6				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	705	705	705	705	705
Driftkostnader, kr/m ²	289	252	291	242	251
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	244	249	278	230	239
Ränta, kr/m ²	118	128	166	202	264
Underhållsfond, kr/m ²	591	570	515	293	231
Lån, kr/m ²	8 404	8 886	9 086	9 249	9 576



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 *ax*

balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 000 000	43 000 000	0	3 529 266	1 084 799	923 209
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					923 209	-923 209
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-274 088	274 088	
Årets resultat						682 040
Vid årets slut	50 000 000	43 000 000	0	3 655 178	1 882 096	682 040

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 008 008
Årets resultat	682 040
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	274 088
Summa	2 564 136

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-1 000 000
Att balansera i ny räkning i kr	1 564 136

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 914 843	4 911 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 076	27 123
Summa rörelseintäkter		4 957 919	4 938 348
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 785 335	-1 560 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-522 230	-439 417
Personalkostnader	Not 6	-103 365	-79 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 141 765	-1 141 765
Summa rörelsekostnader		-3 552 695	-3 221 418
Rörelseresultat		1 405 224	1 716 930
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 816	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	506	595
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-732 506	-794 317
Summa finansiella poster		-723 184	-793 722
Resultat efter finansiella poster		682 040	923 209
Årets resultat		682 040	923 209

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	150 389 889	151 531 654
Summa materiella anläggningstillgångar		150 389 889	151 531 654
Summa anläggningstillgångar		150 389 889	151 531 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	10 554	7 008
Övriga fordringar	Not 13	66 167	16 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	174 797	278 542
Summa kortfristiga fordringar		251 518	301 782
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 422 918	2 640 851
Summa kassa och bank		1 422 918	2 640 851
Summa omsättningstillgångar		1 674 436	2 942 633
Summa tillgångar		152 064 325	154 474 288

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 000 000	93 000 000
Fond för yttre underhåll		3 655 178	3 529 266
Summa bundet eget kapital		96 655 178	96 529 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 882 096	1 084 799
Årets resultat		682 040	923 209
Summa fritt eget kapital		2 564 137	2 008 008
Summa eget kapital		99 219 315	98 537 274
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 510 617	52 215 077
Summa långfristiga skulder		26 510 617	52 215 077
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 494 358	2 771 626
Leverantörsskulder	Not 17	108 200	135 533
Skatteskulder	Not 18	55 336	104 651
Övriga skulder	Not 19	1 900	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	674 599	710 126
Summa kortfristiga skulder		26 334 393	3 721 936
Summa eget kapital och skulder		152 064 325	154 474 288

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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 <i>800</i>

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 238 388	4 238 388
Hyrer, lokaler	210 703	209 436
Hyrer, garage	492 200	486 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-28 116	-24 467
Debiterad fastighetsskatt-	1 668	1 668
Summa nettoomsättning	4 914 843	4 911 225

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	-3 000	-3 000
Övriga ersättningar	43 273	29 343
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	2 806	420
Summa övriga rörelseintäkter	43 076	27 123

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-274 088	-21 750
Reparationer	-101 427	-84 892
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-149 496	-145 648
Försäkringspremier	-64 563	-59 694
Kabel- och digital-TV	-182 849	-181 136
Serviceavtal	0	-1 596
Obligatoriska besiktningar	-89 584	-107 084
Snö- och halkbekämpning	-11 783	-31 174
Förbrukningsinventarier	-12 848	-8 099
Vatten	-109 479	-89 194
Fastighetsel	-105 602	-111 948
Uppvärmning	-522 616	-557 702
Sophantering och återvinning	-134 377	-146 676
Förvaltningsarvode drift	-26 622	-13 792
Summa driftskostnader	-1 785 335	-1 560 384

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode (tekniska och administrativa)	-277 134	-284 323
Lokalkostnader (hyra p-husplatser, eftersläpande indexuppräkning 2020)	-153 231	-96 715
IT-kostnader	-829	-139
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-10 563
Övriga förvaltningskostnader	-7 950	-15 302
Kreditupplysningar	-2 895	-2 363
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 927	-15 783
Kontorsmateriel	-9 294	-6 852
Telefon och porto	-2 730	-1 797
Bankkostnader	-2 540	-2 450
Advokat och rättegångskostnader	-29 500	0
Övriga externa kostnader	-700	-3 130
Summa övriga externa kostnader	-522 230	-439 417

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-66 800	-27 000
Sammanträdesarvoden	-7 950	-26 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-8 500
Sociala kostnader	-20 115	-17 552
Summa personalkostnader	-103 365	-79 852

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
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 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag, återbäring Länsförsäkringar	8 816	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 816	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	506	577
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	506	595

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-731 945	-793 792
Övriga räntekostnader	-561	-525
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-732 506	-794 317

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 829 586	-6 687 821
	-7 829 586	-6 687 821

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 141 765	-1 141 765
	-1 141 765	-1 141 765

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 971 351	-7 829 586
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	150 389 889	151 531 655
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	121 189 889	122 331 655
Mark	29 200 000	29 200 000

Taxeringsvärden

Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	4 375 000	4 375 000

Totalt taxeringsvärde

	113 375 000	113 375 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader	85 857 000	85 857 000
-----------------	------------	------------

varav mark	27 518 000	27 518 000
------------	------------	------------

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 554	7 008
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 554	7 008

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	66 167	16 232
Summa övriga fordringar	66 167	16 232

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 665	64 563
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 625	71 629
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 507	45 443
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	193
Förutbetalda hyreskostnader	0	96 715
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 797	278 542

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	170 257	169 751
Företagskonto	20 601	20 601
Transaktionskonto	1 232 059	2 450 499
Summa kassa och bank	1 422 918	2 640 851

han

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	52 004 975	54 986 703
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 335 396	-2 771 626
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 158 962	
Långfristig skuld vid årets slut	26 510 617	52 215 077

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,77%	2021-06-28	11 289 358,00	0,00	1 730 396,00	9 558 962,00
SWEDBANK	1,11%	2021-09-24	15 600 000,00	0,00	1 000 000,00	14 600 000,00
SWEDBANK	1,20%	2022-11-25	10 364 555,00	0,00	55 000,00	10 309 555,00
SWEDBANK	1,00%	2024-10-25	8 100 000,00	0,00	100 000,00	8 000 000,00
SWEDBANK	0,81%	2025-09-25	9 632 790,00	0,00	96 332,00	9 536 458,00
Summa			54 986 703,00	0,00	2 981 728,00	52 004 975,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 st lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 335 tkr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 27 883 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	108 200	135 533
Summa leverantörsskulder	108 200	135 533

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	55 336	104 651
Summa skatteskulder	55 336	104 651

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	1 900	0
Summa övriga skulder	1 900	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 500	18 500
Upplupna räntekostnader	13 628	136 473
Upplupna driftskostnader	0	10 769
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	77 726	0
Upplupna elkostnader	8 828	10 390
Upplupna vattenavgifter	9 730	8 599
Upplupna värmekostnader	58 099	60 057
Upplupna kostnader för renhållning	1 744	0
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	75 300	61 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	395 044	392 838
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	674 599	710 126

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	67 745 000	67 745 000

Not Eventualförpliktelser

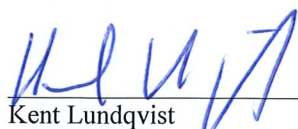
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

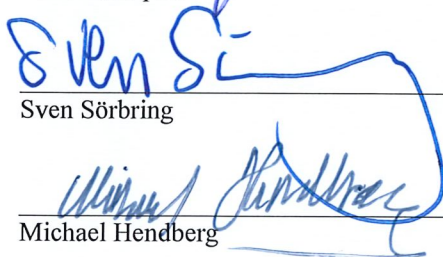
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *Kar*

Styrelsens underskrifter

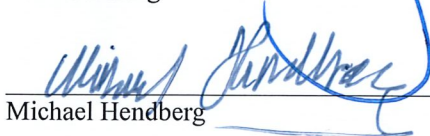
Västerås 2021-05-19
Ort och datum



Kent Lundqvist



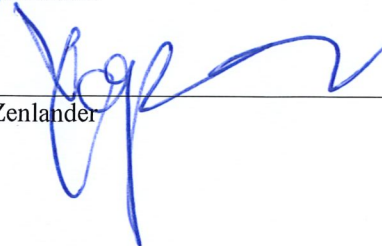
Sven Sörbring



Michael Hendberg

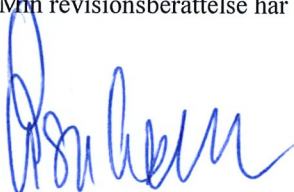


Gunnel Hedlund



Yigen Zenlander

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21



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 2020.

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 2020 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.

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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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:

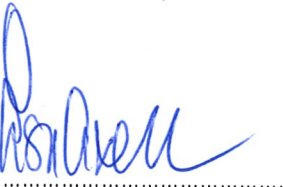
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 överträdelser 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 21 maj 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Ludvig 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ludvig 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

