

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ludvig
726000-0372

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ludvig får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ludvig har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Originalföreningen registrerades hon bolagsverket 1930-10-19 som Bostadsrättsförening Ludvig UPA. Ombildades till Bostadsrättsföreningen BRF Ludvig - Jönköping 2014-12-10

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Jönköping Ludvig 7 som uppfördes 1929. Fastigheten består av 17 lägenheter. Fastigheten har en stor grusad inhägnad innergård med låst förråd och ett cykelförråd.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Erik Dahlbergsgatan 9A, 9B, 9C, 553 37 Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok
7	1
7	2
1	3
2	4
17	

Bostäderna har en total area på 1 072 m², varav en är hyreslägenhet på 62 m². Fastighetens areal är 731 m².

Förråd

I föreningen finns 2 st förråd tillhörande respektive lägenhet, placerat i källare respektive vind.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. BRF medlemmarna ombesörjer trappstädning och allmän trivsel. Föreningen har två gemensamma arbetsdagar där alla medlemmar förväntas delta, en vår och en höstdag.

Övriga avtal av väsentlig art

Föreningen har basavtal med Tele2 för TV, övrigt behov typ bredband eller annat medieutbud tecknas av varje bostadsinnehavare separat via Tele2.

Fastighetens tekniska status

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under 2025.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.

Föreningen förvaltar en lägenhet som ägs av gamla medlemmar samt BRF Ludvig, se **Not 8**.

Överlåtelse

16 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. En lägenhet hyrs ut. Under året har tre överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Gemensamma utrymmen

Huset har en stor vind och källare med förråd och gemensam tvättstuga som finns i trapphus C, källare. På vinden finns tex pingisbord.

Styrelseledamöter enligt årsstämma 14 maj 2024

Per Ferm	Ordförande
Sara Jansson	Sekreterare
Kalle Göthberg	Kassör
Marie Nilsson	Ledamot
Johan Göthberg	Ledamot
Sofia Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Ordinarie: Ola Jacobsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bytt fjärrvärmecentral.

Uppgraderat delar av stamsystemet i uppgång C.

Höjt avgiften i föreningen med 5 %.

Vi har haft 2 stycken städdagar, en på våren och en på hösten.

Budgetarbete med Jönköpings bostäder.

Radonmätning.

Vi vill tacka alla medlemmar för det gångna året.

Tidigare utförda underhåll och investeringar i föreningen:

Relining	2023
Målning gårdshus, fastighetens sockel, balkongstaket och porten	2023
Renovering golv på alla gemensamma balkonger	2022
Byte låskolvar i samtliga lägenheter	2022
Nytt staket på innergård mot fastigheten Erik Dahlbergsgatan 7	2020
Införskaffat innegårdsmöbler	2020
Fasadrenovering+målningsarbete	2020
Besiktning av tak och ev underhållsreparation	2020
Nya fönster butikslokal	2020
Fönsterrenovering	2019
Byte av torktumlare	2019
Lägenhetsdörrar bytta till branddörrar	2016

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	495	471	437	398
Resultat efter finansiella poster	-101	-211	62	-11
Soliditet (%)	-66,44	-32,56	-14,87	-21,12
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	413	393	365	394
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,81	78,65	80,23	97,50
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 006	1 030	1 057	1 084
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 067	1 093	1 122	1 151
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,69	4,76	1,94	1,36
Räntekänslighet (%)	2,58	2,78	3,07	2,92
Sparande per kvm (kr/kvm)	79	98	84	40
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	205	175	183	187
Driftkostnader, kr/m2	291	253	259	249

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*2021 år har både hyresintäkter från hyreslägenheten och extradebiterad värme till en medlem hamnat under årsavgifter. Detta uppdagades och ändrades 2022 så att de bokförs på egna konton. Detta medför att årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt är högre för 2021.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på underhåll och investeringar i föreningens fastighet då man bytt fjärrvärmecentral och uppgraderat delar av stammarna. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsårets utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 180	60 000	-252 527	-211 413	-370 760
Disposition av föregående års resultat:		20 000	-231 413	211 413	0
Ianspråktagande yttre fond		-60 000	60 000		0
Årets resultat				-100 561	-100 561
Belopp vid årets utgång	33 180	20 000	-423 940	-100 561	-471 321

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-423 940
årets förlust	-100 561
	-524 501
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	20 000
i ny räkning överföres	-544 501
	-524 501

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	495 120	471 456
Övriga intäkter		34 523	33 864
Summa rörelseintäkter		529 643	505 320
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-505 765	-599 405
Administrationskostnader	4	-56 531	-55 426
Avskrivningar av byggnader		-13 769	-13 769
Avskrivning inventarier		-3 044	-3 044
Summa rörelsekostnader		-579 109	-671 644
Rörelseresultat		-49 466	-166 324
Finansiella poster			
Ränteintäkter		30	8 154
Räntekostnader		-51 125	-53 243
Summa finansiella poster		-51 095	-45 089
Resultat efter finansiella poster		-100 561	-211 413
Årets resultat		-100 561	-211 413

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	276 802	290 571
Inventarier, verktyg och installationer	6	21 312	24 356
Summa materiella anläggningstillgångar		298 114	314 927

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		160 000	160 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		160 000	160 000

Summa anläggningstillgångar		458 114	474 927
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		764	1 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 872	15 151
Summa kortfristiga fordringar		16 636	16 209

Kassa och bank

Kassa och bank		234 640	647 653
Summa kassa och bank		234 640	647 653

Summa omsättningstillgångar		251 276	663 862
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		709 390	1 138 789
-------------------------	--	----------------	------------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 180

33 180

Fond för yttre underhåll

20 000

60 000

Summa bundet eget kapital

53 180

93 180

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-423 940

-252 527

Årets resultat

-100 561

-211 413

Summa fritt eget kapital

-524 501

-463 940

Summa eget kapital

-471 321

-370 760

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

605 062

0

Summa långfristiga skulder

605 062

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

473 000

1 103 740

Leverantörsskulder

29 297

334 037

Skatteskulder

1 583

2 199

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

71 769

69 573

Summa kortfristiga skulder

575 649

1 509 549

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8

709 390

1 138 789

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-100 561	-211 413
Justering för avskrivningar		16 813	16 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-83 748	-194 600
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-427	-3 024
Förändring av leverantörsskulder		-304 740	320 808
Förändring av kortfristiga skulder		1 581	-12 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-387 334	110 492
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-25 678	-29 356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 678	-29 356
Årets kassaflöde		-413 012	81 136
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		647 653	566 518
Likvida medel vid årets slut		234 640	647 653

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Markanläggningar	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsbudget.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Avgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

Not 2 Avgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	404 748	385 512
Hyresintäkter lägenhet	77 724	74 028
Uppvärmningskostnad debiterad	12 648	11 916
	495 120	471 456

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftkostnader		
El	15 137	17 217
Värme	168 374	146 050
Vatten	35 995	24 654
Renhållning	29 769	33 583
Försäkring	25 755	23 288
Kabel-TV	23 116	21 996
Övriga fastighetskostnader	9 730	883
Fastighetsskötsel material	3 893	3 015
Serviceavtal	0	0
Summa driftkostnader	311 769	270 686
 Löpande underhåll	 167 916	 303 295
 Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	 26 080	 25 424
 Summa fastighetskostnader	 505 765	 599 405

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	39 362	36 780
Övriga förvaltningskostnader	17 169	18 646
Summa	56 531	55 426

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	345 645	345 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	345 645	345 645
 Ingående avskrivningar	 -55 074	 -41 305
Årets avskrivningar	-13 769	-13 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 843	-55 074
 Utgående redovisat värde	 276 802	 290 571
 Taxeringsvärden byggnader	 9 000 000	 9 000 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
	15 200 000	15 200 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 444	30 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 444	30 444
Ingående avskrivningar	-6 088	-3 044
Årets avskrivningar	-3 044	-3 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 132	-6 088
Utgående redovisat värde	21 312	24 356

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 304852	4,30	2026-04-30	627 062	630 740
Stadshypotek 287595	3,75	2025-03-17	451 000	473 000
			1 078 062	1 103 740
Kortfristig del av långfristig skuld			473 000	1 103 740

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Hyresrätter och liknande rättigheter

BRF Ludvig äger för närvarande en lägenhet B1201/11 om två rum och kök.

Lägenheten ska säljas, när nuvarande hyresgäst flyttar ut.

Överskottet av försäljningen ska fördelas enligt tidigare fattade beslut, varvid föreningen ska erhålla 258 900kr.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheten Ludvig 7	1 206 500	1 206 500
	1 206 500	1 206 500

Underskrifter

Jönköping den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Per Ferm
Ordförande

Kalle Göthberg

Johan Göthberg

Sara Jansson

Marie Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Jacobsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.04.2025 07:59

SENT BY OWNER:
Karin Sevefelt • 04.04.2025 07:51

DOCUMENT ID:
r1-4d7e6pJg

ENVELOPE ID:
S1xVuXlpp1g-r1-4d7e6pJg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Ludvig.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KALLE JOHAN GÖTHBERG gothbeerg@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 10:37 04.04.2025 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/29) IP: 104.28.31.63
2. PER JOHAN GÖTHBERG johan.gothberg@harboes.se	Signed Authenticated	06.04.2025 17:16 06.04.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/08) IP: 176.68.60.101
3. Per Nicklas Daniel Ferm pelleferm@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 08:32 07.04.2025 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/07/26) IP: 85.188.154.163
4. MARIE NILSSON mari7652@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 09:31 04.04.2025 22:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/12) IP: 95.203.0.147
5. Sara Maria Jansson sarajansson@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 13:07 07.04.2025 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/15) IP: 94.191.138.94
6. OLA JAKOBSSON o.jakobsson@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 07:59 10.04.2025 07:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/09) IP: 212.181.209.97

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ludvig Org. nr. 726000-0372

Vid granskning av Brf Ludvigs räkenskaper, inklusive årsredovisning sammanställd av Jönköpingsbostäder och bokföring för verksamhetsåret (20240101)—(20241231), har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Tillgångar och lån har redovisats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden (5 st). Kostnader och intäkter är redovisade och är väsentligen oförändrade jämfört med tidigare år. Förändrade kostnader, är diskuterade på styrelsemöten.

Granskningen har utförts efter bästa förmåga, med avsikt att vara enligt god redovisningssed.

Utifrån omfattande dokumentation tillhandahållet från Jönköpingsbostäder samt protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Jacobsson

Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 08:02

SENT BY OWNER:

Karin Sevefelt · 09.04.2025 19:40

DOCUMENT ID:

Bk-4bVVR1e

ENVELOPE ID:

SyxV-VNCKx-Bk-4bVVR1e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ludvig.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLA JAKOBSSON	 Signed	10.04.2025 08:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/07/09)
o_jakobsson@hotmail.com	Authenticated	10.04.2025 08:02	Low	IP: 212.181.209.97

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed