

Årsredovisning för

Brf Alp Lodge

769632-8207

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Alp Lodge, 769632-8207, med säte i Linköping kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-31 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2017-07-12.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun, Östergötlands län.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheterna Linköping Innovationen 5 och Linköping Innovationen 6 vilka förvärvades den 2017-10-19. Fastigheten består av 2 byggnader med 20 bostadslägenheter. Den totala BOA uppgår till 1 177 kvm. Föreningen är ansvarsförsäkrad hos Folksam fram till 2024-11-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2023-01-01 - 2023-12-31:

Lars Svensson	Ordförande	2023-01-01 - 2023-12-31
Rickard Normark	Ledamot	2023-01-01 - 2023-12-31
Margaretha Törnvall	Ledamot	2023-01-01 - 2023-12-31
Niklas Larsson	Ledamot	2023-05-23 - 2023-12-31
Andreas Wallström	Ledamot	2023-08-07 - 2023-12-31
Erik Nyströmer	Suppleant	2023-01-01 - 2023-12-31
Emil Larsson	Ledamot	2023-01-01 - 2023-05-23
Jakob Sjöqvist	Ledamot	2023-01-01 - 2023-08-07
Andreas Wallström	Suppleant	2023-01-01 - 2023-08-06

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2023 haft 9 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB, org.nr 556053-5873, varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Korrekt Brf, org.nr 556061-1500.

Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 2
Överlåtelse under året: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat genomföra en avgiftshöjning med 20% från 1 januari 2023 samt även en avgiftshöjning med 6% från 1 januari 2024.

Detta sker för att dels förbättra föreningens likviditet, men också i samband med att en underhållsplan upprättas för föreningen.

Ett utav föreningens lån läggs om med en löptid om 3 år med ny räntesats om 3,85% för att hantera förväntade uppkomna ränte- och underhållskostnader.

Föreningen är beredd att finansiera via upptagande av nya lån.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 201 480	859 986	848 022	837 731
Resultat efter finansiella poster	111 770	-211 450	-152 193	-227 203
Soliditet, %	76	76	76	76
Lån per kvm	11 045	11 137	11 254	11 372
Årsavgift per kvm	962	697	680	680
Sparande per kvm	344	36	120	56
Räntekänslighet, %	11	15	16	16
Energikostnad per kvm	231	208	212	199
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	95	94	96

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm boarea. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	43 375 000	141 240	-785 455	-211 450
Omföring föregående års resultat			-211 450	211 450
Yttre underhållsfond		35 310	-35 310	
Årets resultat				111 770
Vid årets slut	43 375 000	176 550	-1 032 215	111 770

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat föregående år	-1 032 215
Årets resultat	111 770
Totalt	-920 445

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	35 310
Balanseras i ny räkning	-955 755
Totalt	-920 445

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 201 480	859 986
Övriga rörelseintäkter		24 198	-
Summa rörelseintäkter		1 225 678	859 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-526 245	-536 051
Externa rörelsekostnader		-63 597	-50 697
Personalkostnader		-	-54 473
Avskrivningar		-293 164	-293 164
Summa rörelsekostnader		-883 006	-934 385
Rörelseresultat		342 672	-74 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		575	17
Räntekostnader		-231 477	-137 068
Summa finansiella poster		-230 902	-137 051
Resultat efter finansiella poster		111 770	-211 450
Årets resultat		111 770	-211 450

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	55 416 020	55 709 184
Summa materiella anläggningstillgångar		55 416 020	55 709 184
Summa anläggningstillgångar		55 416 020	55 709 184
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	4	41 266	17 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	59 969	34 296
Summa kortfristiga fordringar		101 235	51 558
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		407 030	71 531
Summa kassa och bank		407 030	71 531
Summa omsättningstillgångar		508 265	123 089
SUMMA TILLGÅNGAR		55 924 285	55 832 273

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		43 375 000	43 375 000
Yttre underhållsfond		176 550	141 240
Summa bundet eget kapital		43 551 550	43 516 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 032 215	-785 455
Årets resultat		111 770	-211 450
Summa fritt eget kapital		-920 445	-996 905
Summa eget kapital		42 631 105	42 519 335
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	4 535 600	4 544 800
Summa långfristiga skulder		4 535 600	4 544 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	8 464 000	8 563 200
Leverantörsskulder		144 867	68 086
Övriga skulder	7	-	7 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	148 713	129 513
Summa kortfristiga skulder		8 757 580	8 768 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 924 285	55 832 273

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	111 770	-211 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	293 164	293 164
	<u>404 934</u>	<u>81 714</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	404 934	81 714
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-49 677	-6 502
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	88 642	-7 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443 899	67 744
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-108 400	-138 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 400	-138 400
Årets kassaflöde	335 499	-70 656
Likvida medel vid årets början	71 531	142 187
Likvida medel vid årets slut	407 030	71 531

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 132 092	820 404
Årsavgifter el	65 796	31 611
Debiterade föreningsavgifter	-	-2
Debiterade överlåtelseavgifter	2 626	6 004
Debiterade pantsättningsavgifter	966	1 918
Ersättning yttre underhållsfond avseende 2017	-	50
Öresavrundning	-	1
Summa	1 201 480	859 986

Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	38 759	54 433
Driftskostnader	-	3 886
Städning	41 107	9 533
Ventilation	4 734	9 761
Kostnader Vidarefakturerade	-	9 488
Hiss	25 290	19 765
EL	100 927	168 378
Fjärrvärme	115 869	86 599
Vatten & Avlopp	58 401	49 005
Sophämtning	39 927	37 586
Samfällighetsavgifter	35 061	20 000
Fastighetsförsäkring	10 637	9 592
Triple play	55 533	57 470
Vinterunderhåll	-	555
Summa	526 245	536 051

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 175 000	57 175 000
Summa	57 175 000	57 175 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 465 816	-1 172 652
-Årets avskrivning enligt plan	-293 164	-293 164
Summa	-1 758 980	-1 465 816
Redovisat värde vid årets slut	55 416 020	55 709 184
Varav byggnader	33 420 701	33 713 865
Varav mark	21 995 319	21 995 319
Summa	55 416 020	55 709 184

Fastighetsbeteckning Innovationen 5

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 13 660 000 kr.

Taxeringsvärde byggnader	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark	2 660 000	2 660 000
Summa	13 660 000	13 660 000

Fastighetsbeteckning Innovationen 6

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 17 134 000 kr.

Taxeringsvärde byggnader	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark	3 534 000	3 534 000
Summa	17 134 000	17 134 000

Not 4 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	39 412	11 372
Fordran Moms	1 854	5 890
Summa	41 266	17 262

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Triple Play	13 883	13 883
Fastighetsskötsel	-	5 844
Fastighetsförsäkring	9 948	8 649
Ekonomisk förvaltning	6 138	5 920
Lån, amortering har skett år 2024	30 000	-
Summa	59 969	34 296

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga lån</i>				
Stadshypotek	0,74%	2024-12-30	-	4 544 800
Stadshypotek	3,39%	2026-12-30	4 535 600	-
<i>Kortfristiga lån</i>				
Stadshypotek	0,74%	2024-12-30	4 544 800	9 200
Stadshypotek	3,39%	2026-12-30	9 200	4 554 000
Stadshypotek	4,9%	2024-01-02	3 910 000	4 000 000
Summa			12 999 600	13 108 000

Under år 2024 kommer föreningens lån att amorteras med 138 400 kr.
Lån med förfallodatum 2024-01-02 har lagts om med förfallodag 2025-12-30 och en ränta om 3,64%.

Not 7 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Arbetsgivaravgifter på styrelsearvode	-	3 754
Skatt på styrelsearvode	-	3 585
Summa	-	7 339

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda årsavgifter	97 806	76 919
Upplupen ränta	841	842
Revisionsarvode	24 375	20 279
EI	5 447	18 401
Fjärrvärme	15 752	11 149
Vatten & Avlopp	4 492	1 923
Summa	148 713	129 513

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
Summa	13 800 000	13 800 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från den 1 april 2024 går den ekonomiska förvaltningen av föreningen över till Nordstaden Stockholm AB, org.nr 556646-3187.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 6% från 1 januari år 2024.

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Lars Svensson
Styrelseordförande

Niklas Larsson
Styrelseledamot

Rickard Normark
Styrelseledamot

Andreas Wallström
Styrelseledamot

Margaretha Törnvall
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516089477

Dokument

Brf Alp Lodge 2023
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-04-25 08:22:49 CEST (+0200) av Peab (P)
Färdigställt 2024-04-25 11:19:51 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)
Peab
esignering@peab.se

Signerare

Wallström Andreas (WA)
andreas@wallstrom.info



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Alec Wallström"
Signerade 2024-04-25 09:47:04 CEST (+0200)

Törnvall Margaretha (TM)
margaretha.tornvall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Margaretha Törnvall"
Signerade 2024-04-25 10:16:19 CEST (+0200)

Svensson Lars (SL)
Lars.p.svensson@regionostergotland.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Per Svensson"
Signerade 2024-04-25 08:56:21 CEST (+0200)

Olsson Mikael (OM)
Mikael.Olsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Magnus Olsson"
Signerade 2024-04-25 11:19:51 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516089477

Larsson Niklas (LN)
niklas.larsson1@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Niklas Simon Larsson"
Signerade 2024-04-25 09:32:55 CEST (+0200)*

Normark Rickard (NR)
rickard.normark@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rickard Göran Normark"
Signerade 2024-04-25 08:46:41 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

