

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Alp Lodge

Org.nr. 769632-8207

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2016-08-31. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-12 hos bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun, Östergötlands län.

Föreningen har under året upprättat en gällande underhållsplan.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastigheter med Fastighetsbeteckning Innovationen 5 & 6 i Linköpings Kommun och förvärvades 2017-10-19. Fastigheterna är belägna på adresserna Hannes Alfvéns Gata 1 & 3.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2017 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 2017.

Byggnadsytan utgörs av 1177 kvm lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 st lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	3 st
2	rok	11 st
3	rok	5 st
4	rok	1 st

Parkering/Garage

Har inga

Byggnadens tekniska status

Fastigheten är relativt ny, inga underhållsbehov ännu.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 32 st

Medlemmar vid årets utgång 31 st

Under året har 4 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 6 st andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Bostadsrättsföreningen Alp Lodge

Org.nr. 769632-8207

Styrelsen

Lars Svensson	Ordförande
Niklas Larsson	Kassör
Emil Larsson	Ledamot
Margaretha Törnvall	Ledamot
Rickard Normark	Ledamot

Emil A. Larsson Suppleant

Revisorer

Mikael Olsson	Ernst & Young AB
Emil Larsson	Internrevisor

Valberedning

Emil Larsson Sammankallande

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 25 juni 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fortsatt att arbeta med att förbättra kommunikationen och förvaltningen av fastigheten. Som ett led i detta har PHM införts som nytt kommunikationsverktyg gentemot föreningens medlemmar. Verktöget används för information, aviseringar och löpande dialog, vilket har bidragit till en mer strukturerad och tillgänglig kommunikation.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) har genomförts under året i enlighet med gällande krav. Vidare har en underhållsplan upprättats, vilket ger föreningen ett långsiktigt planeringsunderlag för framtida underhåll och investeringar i fastigheten.

Ett större förbättringsarbete har utförts på takterrassen där nytt golv har lagts och nya utemöbler införskaffats. Takterrassen invigdes i maj och utgör nu en mer trivsamt och funktionell gemensam yta för föreningens medlemmar.

Föreningens ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har fortsatt att skötas av Nordstaden, vilket styrelsen bedömer har fungerat tillfredsställande under året.

Under året har ett av föreningens banklån omsatts till rörlig ränta. I samband med omsättningen fastställdes räntan till 2,6 %, vilket har påverkat föreningens räntekostnader positivt i förhållande till tidigare villkor.

Styrelsen bedömer sammantaget att föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning har utvecklats på ett stabilt och ändamålsenligt sätt under verksamhetsåret.

Avgiftshöjning

Ingen avgiftshöjning under 2025.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 0 kr per bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen Alp Lodge

Org.nr. 769632-8207

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 316 550	1 318 109	1 201 480	859 986
Resultat efter finansiella poster	1 954	-234 440	111 770	-211 450
Soliditet (%)	76,50	76,00	76,00	76,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 112	1 115	962	697
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	100	100	95
Skuldsättning (kr/kvm)	10 784	10 927	11 045	11 137
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 784	10 927	11 045	11 137
Sparande (kr/kvm)	251	281	344	36
Räntekänslighet (%)	10	10	11	15
Energikostnad (kr/kvm)	232	216	231	208

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 177 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 177 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre Underhållsfond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 375 000	211 860	-955 755	-234 440
Omföring fg års resultat			-234 440	234 440
Avsättning till yttre underhållsfond		35 310	-35 310	
Årets resultat				1 954
Belopp vid årets utgång	43 375 000	247 170	-1 225 505	1 954

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 225 505
Årets resultat	1 954
	-1 223 551

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	35 310
Balanseras i ny räkning	-1 258 861
	-1 223 551

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Alp Lodge

Org.nr. 769632-8207

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 316 550	1 318 109
Övriga rörelseintäkter		174 717	27
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 491 267	1 318 136
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-636 857	-832 284
Övriga externa kostnader		-81 300	-66 430
Personalkostnader		-49 809	-32 855
Avskrivningar		-293 164	-293 164
Summa rörelsekostnader		-1 061 130	-1 224 733
Rörelseresultat		430 137	93 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		474	850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 657	-328 693
Summa finansiella poster		-428 183	-327 843
Resultat efter finansiella poster		1 954	-234 440
Resultat före skatt		1 954	-234 440
Årets resultat		1 954	-234 440

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	54 829 692	55 122 856
Summa materiella anläggningstillgångar		54 829 692	55 122 856

Summa anläggningstillgångar		54 829 692	55 122 856
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	5 123
Övriga fordringar		43 631	43 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	38 473	25 242
Summa kortfristiga fordringar		82 104	73 522

Kassa och bank

Kassa och bank		507 996	315 304
Summa kassa och bank		507 996	315 304

Summa omsättningstillgångar		590 100	388 826
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		55 419 792	55 511 682
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

Not2025-12-312024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 375 000	43 375 000
Fond för yttre underhåll	247 170	211 860
Summa bundet eget kapital	43 622 170	43 586 860

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 225 505	-955 755
Årets resultat	1 954	-234 440
Summa fritt eget kapital	-1 223 551	-1 190 195

Summa eget kapital	42 398 619	42 396 665
--------------------	------------	------------

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut	4 517 200	9 071 200
Summa långfristiga skulder	4 517 200	9 071 200

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	68 175 600	3 790 000
Leverantörsskulder	67 863	52 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 510	201 658
Summa kortfristiga skulder	8 503 973	4 043 817

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 419 792	55 511 682
--------------------------------	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		430 137	93 403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		293 164	293 164
Erhållen ränta mm		474	850
Erlagd ränta		-428 657	-328 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		295 118	58 724
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		5 123	-5 123
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-13 705	32 836
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		15 704	-92 708
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		58 852	52 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten		361 092	46 674
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-168 400	-138 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-168 400	-138 400
Förändring av likvida medel		192 692	-91 726
Likvida medel vid årets början		315 304	407 030
Likvida medel vid årets slut		507 996	315 304

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltaldefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

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 anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	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 räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som 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 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	1 200 049	1 200 048
Debiterade elkostnader	108 456	112 182
Överlåtelseavgifter	4 373	2 866
Pantsättningsavgifter	2 322	-0
Debiterade förseningsavgifter	1 320	120
Andrahandsuthyrningsavgift	0	2 868
Övriga intäkter	30	25
	<u>1 316 550</u>	<u>1 318 109</u>

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	36 389	40 532
	Städning	43 375	38 630
	Hiss	37 813	47 430
	Uc, värme och vatten	0	3 587
	Ventilation	0	13 723
	Udermätning förbrukningsmedia (IMD)	5 845	6 409
	El	86 025	81 248
	Fjärrvärme	121 796	112 691
	Vatten och avlopp	65 581	60 792
	Sophämtning	43 626	43 425
	Samfällighetskostnader	0	53 215
	Fastighetsförsäkringar	15 019	12 435
	Triple Play	89 501	27 766
	Vinterunderhåll	19 063	6 753
	Reparationer	22 467	11 148
	Underhåll	0	272 500
	Trädgård	21 633	0
	Självrisker vid skada	11 400	0
	Förbrukningsinventarier	17 324	0
		636 857	832 284
Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	57 175 000	57 175 000
	Utgående anskaffningsvärden	57 175 000	57 175 000
	Ingående avskrivningar	-2 052 144	-1 758 980
	Årets avskrivningar	-293 164	-293 164
	Utgående avskrivningar	-2 345 308	-2 052 144
	Redovisat värde	54 829 692	55 122 856
	Fastighetsbeteckning Innovationen 5 och 6		
	Taxeringsvärde byggnader	25 000 000	24 600 000
	Taxeringsvärde mark	5 216 000	6 194 000
		30 216 000	30 794 000
Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Triple Play	7 761	0
	Fastighetsförsäkring	12 931	12 433
	Ekonomisk förvaltning	11 093	6 285
	Fastighetsservice	6 688	6 524
		38 473	25 242

NOTER

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Stadshypotek 241521, 2026-12-30, 3,39%	0	4 535 600
	Stadshypotek 294029, 2027-12-30, 3,07%	4 526 400	4 535 600
	Kortfristig del, amortering 2026	-9 200	0
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Stadshypotek 241521, 2026-12-30, 3,39%	4 526 400	0
	Stadshypotek 347334, 2026-03-30, 2,58%	3 640 000	0
	Stadshypotek 294029, amortering 2026	9 200	0
	Stadshypotek 241520, 2025-12-30, 3,64%	0	3 790 000
	Summa	12 692 800	12 861 200

Lån som omförhandlas 2026 är totalt: 8 166 400 kr.

Planerad amortering 2026 uppgår till 138 400 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitutet uppgå till 12 000 800 kr.

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	109 561	87 698
	Upplupna utgiftsräntor	3 474	22 993
	El	9 984	10 094
	Fjärrvärme	14 318	14 617
	Vatten och avlopp	5 523	5 011
	Revisionsarvode	30 000	25 000
	Sopsug	3 705	3 390
	Upplupna kostnader styrelsearvoden	82 664	32 855
	Vinterunderhåll	1 281	0
		260 510	201 658

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-03.

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

Lars Svensson

Niklas Larsson

Richard Normark

Margaretha Törnvall

Emil Larsson

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

Ernst & Young AB

Mikael Olsson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 juni 2026



BrfAlpLodge Årsredovisning
2025_260603.pdf

(372854 byte)
SHA-512: f145978299ead311c821ee39c43df507f2b7e
8b547846fc7fcc77fd264c1db51b1b4c61b7efc381484
35b1c61ae49efc4320f8d288aa1cedf4194da5ec1597a

Underskrifter

2026-06-05 18:06:11 (CET)



Hans Emil Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-03 20:33:43 (CET)



Karl Niklas Simon Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-05 09:58:19 (CET)



Lars Per Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-04 17:49:15 (CET)



Margaretha Törnvall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-03 19:42:40 (CET)



Rickard Göran Normark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-08 15:22:43 (CET)



Mikael Magnus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Alp Lodge

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

05c6f462cdc18812cb832533c275d4e1d636b91002d26520b55b9e287fbc975358a55e74df83fea46bc9e697de1f69e06c663aade2105914807faeece8fa72da



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.