

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Lodge
Org nr: 769636-2149



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lodge får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-19.

Föreningen har sitt säte i Alingsås Kommun.

Årets resultat är bättre än föregående års resultat. Intäkterna har ökat och räntekostnaderna har minskat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 130 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 869 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trollskogen 1, i Alingsås Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 45 lägenheter och en föreningslokal samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastigheternas adress är Stadsskogsgatan 45, 47, 49 i Alingsås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1,5 rum och kök	15
2 rum och kök	15
3 rum och kök	12
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	41

Bostäder bostadsrätt	2 640 m ²
Lokaler hyresrätt	110 m ²
Övriga intäktsbringande ytor	50 m ²
Total lokalarea	160 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 160 m²

Årets taxeringsvärde	71 895 000 kr
Förra årets taxeringsvärde	68 403 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 379 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Enligt senaste underhållsplanen som är framtagen 2024 och avser 2024-2069 så uppgår underhållskostnaden totalt till 19 548 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 424 tkr (152 kr/m²).

Under 2025 utfördes en 5-års garantibesiktning av oberoende besiktningsmän. Besiktningen berörde lägenheter, allmänna utrymmen samt markytor. Garantifel åtgärdas under 2025 och 2026.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2023	Installationer
Underhåll	2023	Markytor
Underhåll	2024	Ventilationskontroll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2027	Obligatorisk ventilationskontroll (utförs vart 3:e år)
Underhåll	2027	Slamsugning brunnar
Underhåll	2027	Spolning avloppsstammar
Underhåll	2030	Målning träpanel fasader
Underhåll	2030	Rensning ventilationskanaler
Underhåll	2030	Dammbildning golv soprummet
Underhåll	2030	Obligatorisk ventilationskontroll

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Persson	Ordförande	2026
Mikael Alfridsson	Ledamot	2026
Barbro Strömberg	Ledamot	2026
Lisbeth Bäckman	Ledamot	2026
Andreas Olausson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Andersson	Suppleant	2026
Lisbeth Grandin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Moberg, Alingsås Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Kristina Persson	2026	
Rune Bäckman	2026	

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 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades inte under räkenskapsåret 2025.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2 % från 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 992 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Kommande år kommer styrelsen omförhandla ett lån. De kommer även fortsätta att se över föreningens driftkostnader.

Miljöarbete

Föreningen arbetar kontinuerligt för att minska miljöpåverkan och främja en hållbar boendemiljö. Föreningens miljörum fungerar väl med tydliga anslag och erbjuder goda möjligheter till källsortering. Det ordnas gemensamma trädgårdsdagar för att ta tillvara föreningens växter på bästa och mest hållbara sätt. För att stärka den biologiska mångfald och skapa trivsel finns det odlingslådor på gård 47-49.

Sedan start har föreningen LED-lampor. I trappuppgångarna finns det rörelsedetektorer som bidrar till minskad energiförbrukning genom behovsstyrd belysning.

Vid 5 st carportar är det förberett för laddsstolpe för elbil. Dessa går att hyra genom Elaway.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning * ^	3 090	2 907	2 383	1 960	1896
Resultat efter finansiella poster *	-260	-606	-734	-795	-515
Soliditet % *	73	72	73	73	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter *	85	91	83	88	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt *	1 074	1 006	820	696	-
Energikostnad kr/kvm *	196	186	167	153	-
Sparande kr/kvm *	310	205	154	210	-
Skuldsättning kr/kvm *	11 120	11 239	11 344	11 415	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt *	11 794	11 920	12 032	12 107	-
Räntekänslighet % *	11,0	11,9	14,7	17,4	-

* obligatoriska nyckeltal

^ Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	86 895 000	171 008	-2 215 058	-605 895
Disposition enl. årsstämmobeslut			-605 895	605 895
Reservering underhållsfond *		424 969	-424 969	
Ianspråktagande av underhållsfond		-49 550	49 550	
Årets resultat				-260 450
Vid årets slut	86 895 000	546 427	-3 196 372	-260 450

- Reservering underhållsfond avser beslut på stämman 2025-05-27

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 196 372
Årets resultat	-260 450
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-424 969
Summa	-3 456 823

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 456 823**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 089 996	2 907 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	231 402	4 909
Summa rörelseintäkter		3 321 398	2 912 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 322 133	-979 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 709	-341 603
Personalkostnader	Not 6	-23 950	-24 548
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 129 794	-1 129 794
Summa rörelsekostnader		-2 786 586	-2 475 633
Rörelseresultat		534 812	436 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-18	-100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-795 244	-1 042 481
Summa finansiella poster		-795 262	-1 042 581
Resultat efter finansiella poster		-260 450	-605 895
Årets resultat		-260 450	-605 895

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	114 266 951	115 396 745
Summa materiella anläggningstillgångar		114 266 951	115 396 745
Summa anläggningstillgångar		114 266 951	115 396 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	600
Övriga fordringar		1 106	545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	122 475	137 136
Summa kortfristiga fordringar		123 581	138 281
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 242 725	668 218
Summa kassa och bank		1 242 725	668 218
Summa omsättningstillgångar		1 366 306	806 499
Summa tillgångar		115 633 258	116 203 244

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 895 000	86 895 000
Fond för yttre underhåll		546 427	171 008
Summa bundet eget kapital		87 441 427	87 066 008
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 196 372	-2 215 058
Årets resultat		-260 450	-605 895
Summa fritt eget kapital		-3 456 823	-2 820 953
Summa eget kapital		83 984 605	84 245 055
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	20 701 632	10 341 554
Summa långfristiga skulder		20 701 632	10 341 554
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	10 434 322	21 126 280
Leverantörsskulder		61 051	46 323
Skatteskulder		20 980	20 060
Övriga skulder		0	4 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	430 668	419 032
Summa kortfristiga skulder		10 947 021	21 616 636
Summa eget kapital och skulder		115 633 258	116 203 244

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	534 812	436 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 129 794	1 129 794
	1 664 606	1 566 479
Erhållen ränta	-18	-100
Erlagd ränta	-835 029	-934 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	829 559	631 857
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	15 256	-30 531
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	61 571	-33 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	906 387	567 758
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-331 880	-295 496
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-331 880	-295 496
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	574 507	272 262
Likvida medel vid årets början	668 218	395 956
Likvida medel vid årets slut	1 242 725	668 218

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

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	100
Markanläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 618 088	2 480 291
Hyror, lokaler	95 208	93 744
Hyror, p-platser	140 850	141 300
Hyror, övriga	3 585	2 750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 300	-4 500
Rabatter	0	-3 000
Vattenavgifter	217 095	174 926
Elavgifter	400	0
Debiterad fastighetsskatt	6 816	6 816
Övriga lokalintäkter	2 800	3 600
Övriga ersättningar	8 459	11 485
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Summa nettoomsättning	3 089 996	2 907 410

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 500	4 909
Försäkringsersättningar	228 902	0
Summa övriga rörelseintäkter	231 402	4 909

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-49 550
Reparationer	-379 312	-52 067
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-10 950	-10 030
Försäkringspremier	-72 648	-72 342
Serviceavtal	-32 372	-33 466
Obligatoriska besiktningar	-79 038	-5 699
Snö- och halkbekämpning	-53 280	-89 115
Förbrukningsinventarier	-21 516	-2 809
Fordons- och maskinkostnader	0	-458
Vatten	-167 679	-135 062
Fastighetsel	-69 789	-76 002
Uppvärmning	-310 967	-309 981
Sophantering och återvinning	-113 946	-131 595
Förvaltningsarvode drift	-10 636	-11 513
Summa driftskostnader	-1 322 133	-979 689

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-232 100	-226 399
IT-kostnader	-17 979	-7 734
Arvode, yrkesrevisorer	-26 476	-28 329
Övriga förvaltningskostnader	0	-51 037
Kreditupplysningar	-1 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 054	-11 174
Kontorsmateriel	-1 704	-2 497
Telefon och porto	-4 570	-905
Medlems- och föreningsavgifter	-9 738	-9 638
Bankkostnader	-3 642	-2 753
Övriga externa kostnader	-947	-1 138
Summa övriga externa kostnader	-310 709	-341 603

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-19 998
Sociala kostnader	-3 950	-4 550
Summa personalkostnader	-23 950	-24 548

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-794 511	-1 042 136
Övriga räntekostnader	-733	-285
Övriga finansiella kostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-795 244	-1 042 481

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	108 589 703	108 589 703
Mark	10 535 297	10 535 297
Markanläggning	438 969	438 969
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 563 969	119 563 969
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 072 114	-2 986 217
Markanläggningar	-95 110	51 213
	-4 167 224	-3 037 430
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 085 897	-1 085 897
Årets avskrivning markanläggningar	-43 896	-43 897
	-1 129 793	-1 129 793
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 297 017	-4 167 224
Restvärde enligt plan vid årets slut	114 266 952	115 396 745
Varav		
Byggnader	103 431 692	104 517 589
Mark	10 535 297	10 535 297
Markanläggningar	299 962	343 859
Taxeringsvärden		
Bostäder	60 000 000	55 000 000
Lokaler	818 000	699 000
Totalt taxeringsvärde	71 895 000	68 403 000
varav byggnader	60 818 000	55 699 000
varav mark	11 077 000	12 704 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 607	23 435
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 313	58 825
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	749
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 556	54 128
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 475	137 136

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	31 135 954	31 467 834
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 434 322	-21 126 280
Långfristig skuld vid årets slut	20 701 632	10 341 554

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	1,16%	2026-01-29	10 341 554,00	0,00	119 556,00	10 221 998,00
NORDEA	2,66%	2027-04-21	10 379 065,00	0,00	104 312,00	10 274 753,00
NORDEA	2,77%	2028-05-17	10 747 215,00	0,00	108 012,00	10 639 203,00
Summa			31 467 834,00	0,00	331 880,00	31 135 954,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Sparbankens lån om 10 221 998 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	70 321	110 106
Upplupna elkostnader	6 658	6 880
Upplupna vattenavgifter	54 735	34 740
Upplupna värmekostnader	36 037	36 040
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 750
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 769
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	850	2 126
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	262 067	207 621
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	430 668	419 032

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	32 280 000	32 280 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-06

Årsredovisningen undertecknas digitalt enligt nedan

Kent Persson

Mikael Alfridsson

Lisbeth Bäckman

Barbro Strömberg

Andreas Olausson

Min revisionsberättelse har avlämnats per den dag som framgår av elektronisk signatur

Tobias Moberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lodge
Org.nr. 769636-2149

Rapport om årsredovisningen *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lodge för år 2025.

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 2025 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 Standard 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 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 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 upphöra med 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lodge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Alingsås den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Moberg
Auktoriserad revisor

Brf Lodge

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Lodge 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