

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Lodge  
Org nr: 769636-2149



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Lodge får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 blev en förlust men har minska i jämförelse med föregående år.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (se not 11).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 130 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 397 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har haft vattenläckage på takterassen och under hösten har Derome bytt glastaket till ett papptak.

För problemet med vattenläckaget har föreningen fått en diskho med avställningsyta på terassen samt installation av en toalett inomhus.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trollskogen 1, i Alingsås Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 45 lägenheter och en föreningslokal samt 1 uthyrningslokaler. 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	40

<b>Bostäder bostadsrätt</b>	2 640 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 640 m <sup>2</sup>
<b>Lokaler hyresrätt</b>	110 m <sup>2</sup>
<b>Övriga intäktsbringande ytor</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	160 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 160 m<sup>2</sup>

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 246 tkr och planerat underhåll för 33 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:**

Föreningen har under året beställt en underhållsplan från Sustend. Underhållsplanen 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.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret föreslagits med 171 008 kr enligt resultatdisposition nedan.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Installationer	7 771
Markytor	24 790

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kent Persson	Ordförande	2024
Mikael Alfridsson	Ledamot	2024
Mira Forssén	Ledamot	2024
Lisbeth Bäckman	Ledamot	2024
Barbro Strömberg	Ledamot	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tobias Moberg, Alingsås Revision	Auktoriserad revisor	2024

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 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 7 % och ytterligare en höjning 2023-08-01 med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10 % från 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 772 kr/m<sup>2</sup>/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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 2 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 367	1 960	1896	203
Resultat efter finansiella poster*	-733	-795	-515	0
Soliditet %*	73	73	73	47
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	93		
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	820	738		
Energikostnad kr/kvm*	167	153		
Sparande kr/kvm*	154	210		
Skuldsättning kr/kvm*	11 344	11 415		
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 032	12 107		
Räntekänslighet %*	14,7	16,4		

\* obligatoriska nyckeltal

### Upplysning vid förlust

Föreningen har i liket med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Stora avskrivningar i kombination med rådande ränteläge leder till negativt resultat för 2023.

Kommande år kommer styrelsen att förhandla om lån. Vi kommer även att se över föreningens driftskostnader. Förutom avgiftshöjning med 10 % fr o m 1 februari-24, så kan det komma ytterligare avgiftshöjningar under 2024.

### 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	86 895 000	0	-515 110	-795 215
Disposition enl. årsstämmobeslut			-795 215	795 215
Årets resultat				-733 725
<b>Vid årets slut</b>	<b>86 895 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 310 325</b>	<b>-733 725</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 310 325
Årets resultat	-733 725
Årets fondreservering enligt stadgarna	-171 008
<b>Summa</b>	<b>-2 215 058</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr****- 2 215 058**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 2 366 734	1 960 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3 242 949	138 883
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>2 609 683</b>	<b>2 099 155</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -1 153 350	-1 336 521
Övriga externa kostnader	Not 5 -309 070	-25 000
Personalkostnader	Not 6 -23 739	-19 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -1 129 794	-1 093 213
Övriga rörelsekostnader	-3 630	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 619 583</b>	<b>-2 474 725</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9 900</b>	<b>-375 570</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	497	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8 -724 321	-419 645
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-723 825</b>	<b>-419 645</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-733 725</b>	<b>-795 215</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-733 725</b>	<b>-795 215</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	116 526 539	117 656 333
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>116 526 539</b>	<b>117 656 333</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 526 539</b>	<b>117 656 333</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 812	1 823
Övriga fordringar		6 768	118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	66 170	42 988
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>107 750</b>	<b>44 929</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		395 956	116 468
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>395 956</b>	<b>116 468</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>503 706</b>	<b>161 397</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>117 030 245</b>	<b>117 817 730</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		86 895 000	86 895 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 895 000</b>	<b>86 895 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 310 325	-515 110
Årets resultat		-733 725	-795 215
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 044 050</b>	<b>-1 310 325</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>84 850 950</b>	<b>85 584 675</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 341 554	31 563 996
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 341 554</b>	<b>31 563 996</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	21 421 776	398 668
Leverantörsskulder		69 718	23 687
Skatteskulder		20 060	10 030
Övriga skulder		651	6 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	325 537	230 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 837 741</b>	<b>669 059</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>117 030 245</b>	<b>117 817 730</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-733 725	-795 215
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 129 794	1 093 213
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>396 069</b>	<b>297 998</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-68 996	44 514
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	151 749	-133 550
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>478 822</b>	<b>208 962</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-438 969
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-438 969</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-199 334	41 332
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-199 334</b>	<b>41 332</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>279 488</b>	<b>-188 675</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>116 468</b>	<b>305 143</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>395 956</b>	<b>116 468</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 038 265	1 838 356
Hyror, lokaler	57 204	77 000
Hyror, p-platser	141 300	89 958
Hyror, övriga	3 350	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 458	0
Rabatter	-5 768	-45 070
Vattenavgifter	127 025	0
Debiterad fastighetsskatt-	6 816	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	28
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 366 734</b>	<b>1 960 272</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga lokalintäkter	2 100	0
Övriga ersättningar	14 178	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Erhållna statliga bidrag	13 720	0
Övriga rörelseintäkter	71 379	138 883
Försäkringsersättningar	141 571	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>242 949</b>	<b>138 883</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-32 560	-109 463
Reparationer	-246 184	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-10 030	-10 030
Försäkringspremier	-53 382	-52 001
Kabel- och digital-TV	0	-6 038
Serviceavtal	-31 777	0
Obligatoriska besiktningar	-13 255	0
Snö- och halkbekämpning	-119 916	-68 392
Förbrukningsinventarier	-20 746	0
Vatten	-128 141	-106 989
Fastighetsel	-71 829	-98 477
Uppvärmning	-268 922	-222 862
Sophantering och återvinning	-140 606	-127 705
Förvaltningsarvode drift	-16 003	-348 370
Övriga externa drift kostnad	0	-186 194
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 153 350</b>	<b>-1 336 521</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-207 389	0
IT-kostnader	-7 490	0
Arvode, yrkesrevisorer	-23 788	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 107	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 063	0
Kontorsmateriel	-1 581	0
Telefon och porto	-881	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 300	0
Konsultarvoden	-30 625	0
Bankkostnader	-3 539	0
Övriga externa kostnader	-7 308	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-309 070</b>	<b>-25 000</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-20 000	-16 100
Sociala kostnader	-3 739	-3 891
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-23 739</b>	<b>-19 991</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 085 897	-1 085 897
Avskrivning Markanläggningar	-43 897	-7 316
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 129 794</b>	<b>-1 093 213</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-724 222	-419 505
Övriga räntekostnader	-99	-140
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-724 321</b>	<b>-419 645</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	108 589 703	108 589 703
Mark	10 535 297	10 535 297
Markanläggning	438 969	
	<b>119 563 969</b>	<b>119 125 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning		438 969
	<b>0</b>	<b>438 969</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>119 563 969</b>	<b>119 563 969</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 900 320	-814 423
Markanläggningar	-7 316	0
	<b>-1 907 636</b>	<b>-814 423</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 085 897	-1 085 897
Årets avskrivning markanläggningar	-43 896	-7 316
	<b>-1 129 793</b>	<b>-1 093 213</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 037 429</b>	<b>-1 907 636</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>116 526 539</b>	<b>117 656 333</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	105 603 486	106 689 383
Mark	10 535 297	10 535 297
Markanläggningar	387 756	431 653
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	55 000 000	55 000 000
Lokaler	699 000	699 000
	<b>68 403 000</b>	<b>68 403 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>55 699 000</i>	<i>55 699 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 704 000</i>	<i>12 704 000</i>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	25 473	17 720
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	749	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 949	25 298
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>66 170</b>	<b>42 988</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	31 763 330	31 962 664
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 421 776	-398 668
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 341 554</b>	<b>31 563 996</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	1,05%	2024-01-29	10 520 888,00	0,00	59 778,00	10 461 110,00
SPARBANKEN	5,00%	Rörligt	400 000,00	0,00	20 000,00	380 000,00
SPARBANKEN	1,16%	2026-01-29	10 520 888,00	0,00	59 778,00	10 461 110,00
SPARBANKEN	5,00%	Rörligt	10 520 888,00	0,00	59 778,00	10 461 110,00
<b>Summa</b>			<b>31 962 664,00</b>	<b>0,00</b>	<b>199 334,00</b>	<b>31 763 330,00</b>

\*Räntorna är per 231231

I enlighet med tilläpade redovisningsprinciper (se not 1) redovisas lån med villkorsförändringsdag 2024 som kortfristig skuld. Föreningen har dock inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år, då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla och förlänga lånen under kommande år.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	2 148	6 658
Upplupna elkostnader	10 683	14 143
Upplupna vattenavgifter	38 703	24 356
Upplupna värmekostnader	45 881	34 014
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 857	68 560
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	187 265	82 599
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>325 537</b>	<b>230 330</b>

**Not 13 Tilläggsupplysning kassaflödesanalysen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Erhållen ränta	497	0
Erlagd ränta	-724 321	-419 645

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	32 280 000	32 280 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Lån med villkorsändringsdag 2024-01-29 har förhandlats om och förlängts vilket inneburet ökade räntekostnader för föreningen. Två lån med rörlig ränta har fortsatt rörlig ränta efter 231231. I övrigt har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Kent Persson

---

Barbro Strömberg

---

Mikael Alfridsson

---

Lisbeth Bäckman

---

Mira Forssén

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 2023.

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 2023 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 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, förfälskning, 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 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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