

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Alp Lodge

Org.nr. 769632-8207

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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.

Föreningen har inte en gällande underhållsplan. Under upprättande.

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 relativt ny inga underhållsbehov ännu.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 34 st

Medlemmar vid årets utgång 32 st

Under året har 2 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

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

Bostadsrättsföreningen Alp Lodge

Org.nr. 769632-8207

Styrelsen

Lars Svensson	Ordförande
Rickard Normark	Ledamot
Niklas Larsson	Ledamot
Margaretha Törnvall	Ledamot
Andreas Wallström	Ledamot

Emil Larsson	Suppleant
--------------	-----------

Revisorer

Mikael Olsson	Ernst & Young AB
Emil Larsson	Internrevisor

Valberedning

Emil Larsson	Sammanställande
--------------	-----------------

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 21 maj 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omsättning av 2 lån.

Ett barn som fastnade i hissen och räddningstjänsten fick hjälpa barnet loss. Detta medförde att hissen fick göras en omfattande reparation. Del av kostnaden blev en försäkringsfråga.

Nödtelefonerna i hissarna har uppgraderats till 5G teknik.

Övergång till Nordstaden Stockholm AB ekonomisk förvaltning.

Beskrivning av årets händelser av väsentlig karaktär/betydelse.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång beskrivs i notupplysning.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1 januari 2024 med 6%.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 0 kr per bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen Alp Lodge

Org.nr. 769632-8207

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 318 109	1 201 480	859 986	848 022
Resultat efter finansiella poster	-234 440	111 770	-211 450	-152 193
Soliditet (%)	76,00	76,00	76,00	76,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 115	962	697	680
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	95	94
Skuldsättning (kr/kvm)	10 927	11 045	11 137	11 254
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 927	11 045	11 137	11 254
Sparande (kr/kvm)	281	344	36	120
Räntekänslighet (%)	10	11	15	16
Energikostnad (kr/kvm)	216	231	208	212

Definitioner av nyckeltal, se noter

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

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på en stor kostnad för reparation av en hiss efter en olycka med ett barn i hissen.

Vi får tillbaka 160.000:- från försäkringsbolaget men pengarna kommer inte förrän 2025.

Åtgärder som vi inte budgeterat för.

Vi har bytt telefonabonnemang i hissarna från 2G till 5G.

Bytt dörröppnarna till båda ytterdörrarna som slutade fungera.

Räntan blev något högre än vi räknat med.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre Underhållsfond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 375 000	176 550	-1 032 215	111 770
Omföring fg års resultat			111 770	-111 770
Avsättning till yttre underhållsfond		35 310	-35 310	
Årets resultat				-234 440
Belopp vid årets utgång	43 375 000	211 860	-955 755	-234 440

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-955 755
Årets resultat	-234 440
	-1 190 195

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	35 310
Balanseras i ny räkning	-1 225 505
	-1 190 195

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

Bostadsrättsföreningen Alp Lodge

Org.nr. 769632-8207

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 318 109	1 201 480
Övriga rörelseintäkter		27	24 198
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 318 136</u>	<u>1 225 678</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-832 284	-526 245
Övriga externa kostnader		-66 430	-63 597
Personalkostnader		-32 855	0
Avskrivningar		-293 164	-293 164
Summa rörelsekostnader		<u>-1 224 733</u>	<u>-883 006</u>
Rörelseresultat		93 403	342 672
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		850	575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 693	-231 477
Summa finansiella poster		<u>-327 843</u>	<u>-230 902</u>
Resultat efter finansiella poster		-234 440	111 770
Resultat före skatt		-234 440	111 770
Årets resultat		<u>-234 440</u>	<u>111 770</u>

Bostadsrättsföreningen Alp Lodge

Org.nr. 769632-8207

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	55 122 856	55 416 020
Summa materiella anläggningstillgångar		55 122 856	55 416 020
Summa anläggningstillgångar		55 122 856	55 416 020
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 123	0
Övriga fordringar		43 157	41 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	25 242	59 969
Summa kortfristiga fordringar		73 522	101 235
Kassa och bank			
Kassa och bank		315 304	407 030
Summa kassa och bank		315 304	407 030
Summa omsättningstillgångar		388 826	508 265
SUMMA TILLGÅNGAR		55 511 682	55 924 285

Bostadsrättsföreningen Alp Lodge

Org.nr. 769632-8207

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 375 000

43 375 000

Fond för yttre underhåll

211 860

176 550

Summa bundet eget kapital

43 586 860

43 551 550

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-955 755

-1 032 215

Årets resultat

-234 440

111 770

Summa fritt eget kapital

-1 190 195

-920 445

Summa eget kapital

42 396 665

42 631 105

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

9 071 200

4 535 600

Summa långfristiga skulder

9 071 200

4 535 600

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

3 790 000

8 464 000

Leverantörsskulder

52 159

144 867

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

201 658

148 713

Summa kortfristiga skulder

4 043 817

8 757 580

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 511 682

55 924 285

Bostadsrättsföreningen Alp Lodge

Org.nr. 769632-8207

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		93 403	342 672
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		293 164	293 164
Erhållen ränta mm		850	575
Erlagd ränta		-328 693	-231 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		58 724	404 934
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-5 123	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		32 835	-50 324
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-92 708	76 781
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		52 945	12 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 673	443 898
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-138 400	-108 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-138 400	-108 400
Förändring av likvida medel		-91 727	335 498
Likvida medel vid årets början		407 030	71 531
Likvida medel vid årets slut		315 304	407 030

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	2024	2023
	Årsavgifter	1 200 048	1 132 092
	Debiterade elkostnader	112 182	65 796
	Överlåtelseavgifter	2 866	2 626
	Pantsättningsavgifter	0	966
	Debiterade förseningsavgifter	120	0
	Andrahandsuthyrningsavgift	2 868	0
	Övriga intäkter	25	0
		1 318 109	1 201 480

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	40 532	38 759
	Städning	38 630	41 107
	Hiss	47 430	25 290
	Uc, värme och vatten	3 587	0
	Ventilation	13 723	4 734
	Udermätning förbrukningsmedia (IMD)	6 409	3 687
	El	81 248	97 240
	Fjärrvärme	112 691	115 869
	Vatten och avlopp	60 792	58 401
	Sophämtning	43 425	39 927
	Samfällighetskostnader	53 215	35 061
	Fastighetsförsäkringar	12 435	10 637
	Triple Play	27 766	55 533
	Vinterunderhåll	6 753	0
	Reparationer	11 149	0
	Underhåll	272 500	0
		832 285	526 245
Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	57 175 000	57 175 000
	Utgående anskaffningsvärden	57 175 000	57 175 000
	Ingående avskrivningar	-1 758 980	-1 465 816
	Årets avskrivningar	-293 164	-293 164
	Utgående avskrivningar	-2 052 144	-1 758 980
	Redovisat värde	55 122 856	55 416 020
	Fastighetsbeteckning Innovationen 5 och 6		
	Taxeringsvärde byggnader	24 600 000	24 600 000
	Taxeringsvärde mark	6 194 000	6 194 000
		30 794 000	30 794 000
Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Triple Play	0	13 883
	Fastighetsförsäkring	12 433	9 948
	Ekonomisk förvaltning	6 285	6 138
	Lån, amortering har skett år 2024	0	30 000
	Fastighetsservice	6 524	0
		25 242	59 969

Bostadsrättsföreningen Alp Lodge

Org.nr. 769632-8207

NOTER

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Långfristiga skulder		
	Stadshypotek 241521, 2026-12-30, 3,39%	4 535 600	4 544 800
	Stadshypotek 294029, 2027-12-30, 3,07%	4 535 600	4 544 800
	Kortfristiga skulder		
	Stadshypotek 241520, 2025-12-30, 3,64%	3 790 000	3 910 000
	Summa	12 861 200	12 999 600

Lån som omförhandlas 2025 är totalt: 3 790 000.

Planerad amortering 2025 uppgår till 138 400 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstituterna uppgå till 12 169 200 kr.

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	87 698	97 806
	Upplupna utgiftsräntor	22 993	841
	El	10 094	5 447
	Fjärrvärme	14 617	15 752
	Vatten och avlopp	5 011	4 492
	Revisionsarvode	25 000	24 375
	Sopsug	3 390	0
	Upplupna kostnader styrelsearvoden	32 855	0
		201 658	148 713

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	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.

UNDERSKRIFTER

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

Lars Svensson

Richard Normark

Niklas Larsson

Margaretha Törnvall

Andreas Wallström

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

Ernst & Young AB

Mikael Olsson

Auktoriserad revisor