

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eagle's Cliff 552 - Panorama & Pool får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Torsby, Branäs 6:84. Fastigheten innefattar 26 bostadsrätter som färdigställdes under 2022. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Andrée Dam	Ordförande, Ledamot	2023
Robert Nihlén	Ledamot	2023
Fredrik Brodin	Ledamot	2023

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Ordinarie revisorer*

Åsa Ragnarsson	LR Akridi KB	2023
----------------	--------------	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bostadsrätterna färdigställts. Inflyttningen gjordes i tre etapper, första i juni, andra i oktober och resterande i december.

Den ekonomiska planen registrerades på Bolagsverket 2022-06-28 och den slutgiltiga finansieringen blev klar 2022-12-16.

## Medlemsinformation

Totalt antal medlemmar vid årets slut uppgår till 26 st.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (13 mån)
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-419	-1
Soliditet (%)	57	0

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång				-1 000	<b>-1 000</b>
Ökning av insatskapital	126 670 000				<b>126 670 000</b>
Avsättning fond yttre underhåll		29 250	-29 250		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 000	1 000	<b>0</b>
Årets resultat				-418 834	<b>-418 834</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>126 670 000</b>	<b>29 250</b>	<b>-30 250</b>	<b>-418 834</b>	<b>126 250 166</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 000
årets förlust	-418 834
	<b>-419 834</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-419 834
	<b>-419 834</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2020-12-22 -2021-12-31 (13 mån)</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		687 713	0
		<b>687 713</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-533 851	0
Övriga kostnader		-88 945	-1 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-440 268	0
		<b>-1 063 064</b>	<b>-1 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-375 351</b>	<b>-1 000</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-10 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 482	0
		<b>-43 482</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-418 833</b>	<b>-1 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-418 833</b>	<b>-1 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-418 834</b>	<b>-1 000</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	148 259 732	32 150 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	328 165
		<b>148 259 732</b>	<b>32 478 165</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	25 000
		<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 259 732</b>	<b>32 503 165</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Förskott till leverantörer		72 735 433	0
		<b>72 735 433</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		209 435	0
Övriga fordringar		154 538	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 406	0
		<b>393 379</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>		745 814	36 500
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>73 874 626</b>	<b>36 500</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>222 134 358</b>	<b>32 539 665</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		126 670 000	0
Fond för yttre underhåll	7	29 250	0
		<b>126 699 250</b>	<b>0</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-30 250	0
Årets resultat		-418 834	-1 000
		<b>-449 084</b>	<b>-1 000</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>126 250 166</b>	<b>-1 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	22 211 064	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 211 064</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	18 936	0
Förskott från kunder		0	11 724 500
Leverantörsskulder		1 875	0
Aktuella skatteskulder		186 400	0
Övriga skulder		0	20 816 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		73 465 917	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>73 673 128</b>	<b>32 540 665</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>222 134 358</b>	<b>32 539 665</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom att årligen sätta av minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnader

30-100 år

#### Komponentindelning

Byggnader har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 150 000	0
Inköp	129 896 835	50 000
Omklassificeringar	328 165	0
Sakutdelning/omklassificering	-13 675 000	32 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>148 700 000</b>	<b>32 150 000</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-440 268	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-440 268</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>148 259 732</b>	<b>32 150 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	18 000 000	
Taxeringsvärden mark	640 000	
	<b>18 640 000</b>	

## Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	328 165	0
Inköp	0	328 165
Omklassificeringar	-328 165	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>328 165</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>328 165</b>

## Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Inköp	0	32 125 000
Försäljningar	-25 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>32 125 000</b>
Ingående nedskrivningar	-32 100 000	0
Omklassificeringar	32 100 000	0
Årets nedskrivningar	0	-32 100 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-32 100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>

### Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2020-12-22 -2021-12-31
Sakutdelning fastighet	-13 675 000	32 100 000
Resultat vid avyttringar	-18 435 000	0
Nedskrivningar	0	-32 100 000
Återföring av nedskrivningar	32 100 000	0
	<b>-10 000</b>	<b>0</b>

### Not 7 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning enligt stadgar och ekonomisk plan	29 250	0
	<b>29 250</b>	<b>0</b>

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 22 230 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	22 211 064	0
	<b>22 211 064</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 936	0
	<b>18 936</b>	<b>0</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 533 128	0
	<b>21 533 128</b>	<b>0</b>



Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

André Dam  
Ordförande

Robert Nihlén

Fredrik Brodin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Ragnarsson  
Godkänd revisor

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed