

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Panorama sydkoster, Strömstad

Org.nr. 769640-0006

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Panorama sydkoster, Strömstad registrerades av Bolagsverket den 2021-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-15.

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

Fastigheten Strömstad Kile 1:96 förvärvades 2021-07-06. I samband med detta gjordes en ekonomisk plan och de 42 lägenheterna såldes till olika privatpersoner och företag, de 2 näringsdelarna köptes av Ekenäs Restaurang Fastigheter Holding AB. Bygglovet för fastigheten är för tillfälligt boende vilket innebär att det inte är tillåtet att bosätta sig eller använda lägenheten för längre sammanhängande boende.

Fastigheterna bebyggdes i från 1905. Hotellbyggnad är från 1905 och en bakgård med personalbostäder, förråd, och temporära kyl och frysrums. Vidare har fastigheten två moderna flerbostadshus från 2007 respektive 2006 samt ett byggnadsrumshus.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Företagets säte är Strömstad.

Flerårsöversikt

	2022	2021
Nettoomsättning	2 920 241	1 546 524
Resultat efter finansiella poster	-858 940	-258 242
Soliditet (%)	65,25	65,46

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	60 758 000	0	75 750	0	-333 992
Årets resultat					-858 940
Belopp vid årets utgång	60 758 000	0	75 750	0	-1 192 932

Bostadsrättsföreningen Panorama sydkoster, Strömstad

Org.nr. 769640-0006

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-333 992
---------------------	----------

Årets resultat	-858 940
----------------	----------

	-1 192 932
--	------------

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	151 500
--------------------------------------	---------

Balanseras i ny räkning	-1 344 432
-------------------------	------------

	-1 192 932
--	------------

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

Bostadsrättsföreningen Panorama sydkoster, Strömstad

Org.nr. 769640-0006

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-25 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 920 241	1 546 524
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 920 241	1 546 524
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 320 594	-1 279 338
Personalkostnader		-231 055	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-503 210	-250 417
Övriga rörelsekostnader		-543	0
Summa rörelsekostnader		-3 055 402	-1 529 755
Rörelseresultat		-135 161	16 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-442	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 337	-275 011
Summa finansiella poster		-723 779	-275 011
Resultat efter finansiella poster		-858 940	-258 242
Resultat före skatt		-858 940	-258 242
Årets resultat		-858 940	-258 242

Penneo dokumentnycckel: P32LO-LBKEE-D124C-HB18D-712YW-WYJBE

Bostadsrättsföreningen Panorama sydkoster, Strömstad

Org.nr. 769640-0006

BALANSRÄKNING**2022-12-31****2021-12-31****TILLGÅNGAR**

Not

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	89 907 565	90 408 398
Inventarier, verktyg och installationer	5	40 038	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 947 603	90 408 398

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000

Summa anläggningstillgångar		89 967 603	90 428 398
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		564 882	672 583
Övriga fordringar		1 700	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		197 736	212 214
Summa kortfristiga fordringar		764 318	884 797

Kassa och bank

Kassa och bank		664 252	1 097 793
Summa kassa och bank		664 252	1 097 793

Summa omsättningstillgångar		1 428 570	1 982 590
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		91 396 173	92 410 988
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Penneo dokumentnr: P32L0-LBKEE-D124C-HB18D-712YW-WYJBE

Bostadsrättsföreningen Panorama sydkoster, Strömstad

Org.nr. 769640-0006

BALANSRÄKNING**2022-12-31****2021-12-31**

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	60 758 000	60 758 000
Fond för yttre underhåll	75 750	0
Summa bundet eget kapital	60 833 750	60 758 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-333 992	0
Årets resultat	-858 940	-258 242
Summa fritt eget kapital	-1 192 932	-258 242

Summa eget kapital	59 640 818	60 499 758
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	29 250 000	29 550 000
Summa långfristiga skulder	29 250 000	29 550 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
Förskott från kunder	0	14 064
Leverantörsskulder	147 133	83 472
Skatteskulder	108 649	0
Övriga skulder	852 474	739 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 097 099	1 224 399
Summa kortfristiga skulder	2 505 355	2 361 230

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	91 396 173	92 410 988
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Penneo dokumenttyckel: P32LO-LBKEE-D124C-HB18D-71ZYW-WYJBE

Bostadsrättsföreningen Panorama sydkoster, Strömstad

Org.nr. 769640-0006

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-25 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-135 161	16 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		611 859	250 417
Erhållen ränta mm		-442	0
Erlagd ränta		-723 337	-275 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-247 081	-7 825
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		107 701	-672 583
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		12 777	-212 214
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		49 597	97 536
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-14 120	1 963 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-91 126	1 168 608
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	-58 286 885
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	-42 415	0
Förvärv av koncernföretag	6	0	-32 391 930
Försäljning av andelar i koncernföretag	6	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-42 415	-90 678 815
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	60 758 000
Upptagna långfristiga lån		0	29 550 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	300 000
Amortering långfristiga lån		-300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	90 608 000
Förändring av likvida medel		-433 541	1 097 793
Likvida medel vid årets början		1 097 793	0
Likvida medel vid årets slut		664 252	1 097 793

Penneo dokumentnyckel: P32LO-LBKEE-D124C-HB18D-712YW-WYJBE

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Noter till resultaträkningen**Not 2 Övriga externa kostnader****2022****2021**

El	1 009 850	372 967
Vatten och avlopp	221 232	85 266
Städning och renhållning	1 771	69 832
Reparation och underhåll av fastighet	252 136	62 530
Övriga fastighetskostnader	0	313 635
Fastighetsskatt	108 649	0
Hyra av anläggningstillgångar	34 231	0
Förbrukningsinventarier	5 915	13 990
Programvaror	4 935	3 937
Frakter	2 513	0
Övriga resekostnader	5 405	11 228
Försäkringar	131 369	44 036
Bevakning och larm	0	12 911
Revisionsarvode	14 109	20 000
Konferens/Möten	27 355	0
Redovisningstjänster	96 198	70 463
Konsultarvoden	264 888	172 503
Brandsäkerhet	98 159	0
Bankkostnader	6 858	25 215
Övriga externa kostnader	32 850	825
Lämnade bidrag och gåvor	2 169	0
	2 320 592	1 279 338

Penneo dokumentnyckel: P32L0-LBKEE-D124C-HB18D-712YW-WYJBE

Bostadsrättsföreningen Panorama sydkoster, Strömstad

Org.nr. 769640-0006

NOTER

Not 3	Räntekostnader	2022	2021
	Räntekostnad rörlig ränta	294 198	85 481
	Räntekostnad fast ränta 4 år	210 000	91 583
	Räntekostnad fast ränta 5 år	219 098	97 703
		<u>723 296</u>	<u>274 767</u>

Bostadsrättsföreningen har tre fastighetslån i Danske Bank varav ett är med rörlig ränta, ett är bundet på fyra år med 2,1 %-ränta och ett är bundet på fem år med 2,25 % ränta.

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	90 658 815	0
	Inköp	0	58 286 885
	Omklassificeringar	0	32 371 930
	Utgående anskaffningsvärden	<u>90 658 815</u>	<u>90 658 815</u>
	Ingående avskrivningar	-250 417	0
	Årets avskrivningar	-500 833	-250 417
	Utgående avskrivningar	<u>-751 250</u>	<u>-250 417</u>
	Redovisat värde	89 907 565	90 408 398
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	2 049 000	2 267 000
	Byggnader	9 506 000	9 153 000
		<u>11 555 000</u>	<u>11 420 000</u>

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Inköp	42 415	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>42 415</u>	<u>0</u>
	Årets avskrivningar	-2 377	0
	Utgående avskrivningar	<u>-2 377</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde	40 038	0

Penneo dokumentnyckel: P32LO-LBKEE-D124C-HB18D-712YW-WYJBE

Bostadsrättsföreningen Panorama sydkoster, Strömstad

Org.nr. 769640-0006

NOTER

Not 6	Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	20 000	0
	Inköp	0	32 391 930
	Omklassificeringar	0	-32 371 930
	Utgående anskaffningsvärden	20 000	20 000
	Redovisat värde	20 000	20 000

Not 7	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	29 250 000	29 550 000
	Bostadsrättsföreningen har tre fastighetslån i Danske Bank.		
	Lån 12020-168278 Lånebelopp 10 000 000 kr, amorteringsfritt med rörlig ränta, vid bokslut 4,46 %		
	Lån 12020-171708 Lånebelopp 9 550 000 kr, amortering 300 000 kr per år, fast ränta 5 år, 2,25 %		
	Lån 12020-171716 Lånebelopp 10 000 000 kr, amorteringsfritt med fast ränta 4 år, 2,10%		

Not 8	Övriga Kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
		852 474	739 295
		852 474	739 295

702 932 kronor av posten utgörs av skuld till Ekenäs Restaurang Fastigheter Holding AB från uppgörelse av förvärvet av Kile 1:96 och är en del av uppgörelsen för det eftersatta underhållet.

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Bostadsrättsföreningen Panorama sydkoster, Strömstad

Org.nr. 769640-0006

NOTER

Strömstad den dag som framgår av min elektroniska
signatur

Bengt Arild Unnerud

Mihkel Äremann

Jan Erik Herft

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023.

Hans Lundgren
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Mikael Äremann

Styrelseledamot

Serienummer: 19600607xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2023-06-02 15:35:03 UTC



Bengt Arild Unnerud

Styrelseledamot

Serienummer: 9578-5999-4-1774182

IP: 80.203.xxx.xxx

2023-06-02 20:40:53 UTC



JAN-ERIK HERFT

Styrelseledamot

Serienummer: 19680820xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2023-06-04 18:15:19 UTC



HANS LUNDGREN

Revisor

Serienummer: 19820907xxxx

IP: 90.224.xxx.xxx

2023-06-05 08:12:58 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>