

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Eagle's Cliff 552 -
Panorama & Pool

769639-4092

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eagle's Cliff 552 - Panorama & Pool får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Föreningen har sitt säte i Torsby kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Kim Englén	Ordförande
Jessica Herrlin	
Jonas Hagman	
Robert Bergman	

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024
2024

Ordinarie revisorer

Åsa Ragnarsson	LR Akridi
----------------	-----------

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2023. Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden samt en gemensam aktivitetsdag i oktober med förberedelser inför vintersäsongen.

En underhållsplan kommer att upprättas när slutbesiktningen genomförts.

Medlemsinformation

Totalt antal medlemmar vid årets slut uppgår till 38 st.

Flerårsöversikt	2023	2022	2020/21 (13 mån)
Nettoomsättning (tkr)	2 055	688	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 417	-419	-1
Soliditet (%)	84	57	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	878	294	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 490	9 500	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	7	9	0
Räntekänslighet (%)	11	32	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	235	100	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	0

2022 års nyckeltal påverkas av att inflyttning skedde under detta år.

Upplysning vid förlust

Föreningens kassaflöde och soliditet är positiva varför det resultatmässiga underskottet inte anses påverka föreningens betalningsförmåga eller möjligheterna till att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 670 000	29 250	-30 250	-418 834	126 250 166
Disposition av föregående års resultat:			-418 834	418 834	0
Avsättning yttre underhållsfond		119 340	-119 340		0
Årets resultat				-1 417 486	-1 417 486
Belopp vid årets utgång	126 670 000	148 590	-568 424	-1 417 486	124 832 680

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-568 424
årets förlust	-1 417 486
	-1 985 910
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 985 910
	-1 985 910

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 054 794	687 713
Övriga rörelseintäkter		11 326	0
Summa rörelsens intäkter		2 066 120	687 713
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-927 514	-533 851
Övriga kostnader		-176 497	-88 945
Personalkostnader		-39 426	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 349 972	-440 268
Summa rörelsens kostnader		-2 493 409	-1 063 064
Rörelseresultat		-427 289	-375 351
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	-10 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-990 282	-33 482
Summa finansiella poster		-990 198	-43 482
Resultat efter finansiella poster		-1 417 487	-418 833
Resultat före skatt		-1 417 487	-418 833
Årets resultat		-1 417 486	-418 834

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	146 909 760	148 259 732
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
Summa materiella tillgångar		146 909 760	148 259 732
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	0
Summa finansiella tillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		146 909 760	148 259 732
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Förskott till leverantörer		0	72 735 433
Summa varulager		0	72 735 433
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		372 810	209 435
Övriga fordringar		14 460	154 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 042	29 406
Summa kortfristiga fordringar		420 312	393 379
<i>Kassa och bank</i>		716 562	745 814
Summa omsättningstillgångar		1 136 874	73 874 626
SUMMA TILLGÅNGAR		148 046 634	222 134 358

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 670 000	126 670 000
Fond för yttre underhåll	6	148 590	29 250
Summa bundet eget kapital		126 818 590	126 699 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-568 424	-30 250
Årets resultat		-1 417 486	-418 834
Summa fritt eget kapital		-1 985 910	-449 084
Summa totalt eget kapital		124 832 680	126 250 166
Långfristiga skulder	7, 8		
Skulder till kreditinstitut		22 184 427	22 211 064
Summa långfristiga skulder		22 184 427	22 211 064
Kortfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		21 420	18 936
Leverantörsskulder		36 660	1 875
Aktuella skatteskulder		186 400	186 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		785 047	73 465 917
Summa kortfristiga skulder		1 029 527	73 673 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 046 634	222 134 358

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 417 486

-418 834

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 349 972

440 268

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-67 514

21 434

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete

72 735 433

-72 735 433

Förändring av kundfordringar

-163 375

-209 435

Förändring av kortfristiga fordringar

136 442

-183 944

Förändring av leverantörsskulder

34 785

1 875

Förändring av kortfristiga skulder

-72 680 870

41 111 652

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-5 099

-31 993 851

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-116 196 835

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-116 196 835

Finansieringsverksamheten

Nyemission

0

126 670 000

Upptagna lån

0

22 230 000

Amortering av lån

-24 153

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-24 153

148 900 000

Årets kassaflöde

-29 252

709 314

Likvida medel vid årets början

9

Likvida medel vid årets början

745 814

36 500

Likvida medel vid årets slut

716 562

745 814

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 (äkte 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 (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Sakutdelning fastighet	0	-13 675 000
Resultat vid avyttringar	0	-18 435 000
Återföring av nedskrivningar	0	32 100 000
	0	-10 000

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 700 000	32 150 000
Inköp	0	129 896 835
Omklassificeringar	0	328 165
Sakutdelning/omklassificering	0	-13 675 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 700 000	148 700 000
Ingående avskrivningar	-440 268	0
Årets avskrivningar	-1 349 972	-440 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 790 240	-440 268
Utgående redovisat värde	146 909 760	148 259 732
Taxeringsvärden byggnader	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärden mark	640 000	640 000
	18 640 000	18 640 000

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	328 165
Omklassificeringar	0	-328 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	25 000
Försäljningar	0	-25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående nedskrivningar	0	-32 100 000
Omklassificeringar	0	32 100 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning enligt stadgar och ekonomisk plan	119 340	29 250
	119 340	29 250

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	-22 098 747	-21 533 128
	-22 098 747	-21 533 128

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 22 205 847 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-22 184 427	-22 211 064
	-22 184 427	-22 211 064
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-21 420	-18 936
	-21 420	-18 936

Not 9 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	716 562	745 814
	716 562	745 814

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kim Englén
Ordförande

Jessica Herrlin

Jonas Hagman

Robert Bergman

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

Åsa Ragnarsson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 16:31

SENT BY OWNER:

Carina Andersson • 23.05.2024 11:17

DOCUMENT ID:

S1elpFFnm0

ENVELOPE ID:

BJgSTtY3QC-S1elpFFnm0

DOCUMENT NAME:

BRF Eagle's Cliff 552 - Panorama & Pool 2023.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESSICA HERRLIN jessica.herrlin@bakertilly.se	Signed Authenticated	23.05.2024 11:53 23.05.2024 11:52	eID High	Swedish BankID (DOB: 1973/05/05) Swedish BankID (SSN: 197305054665)
2. KIM ENGLÉN englenkim@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 14:22 23.05.2024 14:16	eID High	Swedish BankID (DOB: 1959/06/02) Swedish BankID (SSN: 195906024616)
3. Per Robert Bergman rbergman55@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 15:09 23.05.2024 15:08	eID High	Swedish BankID (DOB: 1955/12/21) Swedish BankID (SSN: 195512215251)
4. JONAS HAGMAN jonas.hagman@hagmanskyl.se	Signed Authenticated	23.05.2024 16:03 23.05.2024 16:02	eID High	Swedish BankID (DOB: 1972/06/09) Swedish BankID (SSN: 197206094836)
5. Åsa Marie Ragnarsson asa.ragnarsson@lr-revision.se	Signed Authenticated	23.05.2024 16:31 23.05.2024 16:31	eID High	Swedish BankID (DOB: 1967/06/17) Swedish BankID (SSN: 196706174668)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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