

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

769639-4092

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eagle's Cliff 552 - Panorama & Pool får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Dina Försäkringar Värmland. Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring.

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

2025
2025
2025
2025

Ordinarie revisorer

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

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2024. En extra föreningsstämma hölls den 17 januari samt 28 augusti 2024. Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft gemensamma aktivitetsdagar både i juni och oktober med förberedelser inför sommar- respektive vintersäsongen.

Föreningen har under året installerat 26 st laddstolpar, en för respektive lägenhet. För detta ändamål har bidrag på 273 000 kronor sökts och beviljats, vilket kommer att betalas ut under år 2025.

En underhållsplan kommer att upprättas under 2025.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	38
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	38

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2020/21 (13 mån)
Nettoomsättning (tkr)	2 321	2 055	688	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 309	-1 417	-419	-1
Soliditet (%)	84	84	57	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	992	878	294	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 474	9 490	9 500	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	21	7	9	0
Räntekänslighet (%)	9	11	32	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	245	235	100	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	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	148 590	-568 424	-1 417 486	124 832 680
Inbetalning laddstolpar och entrétag	404 000				404 000
Disposition av föregående års resultat:			-1 417 486	1 417 486	0
Avsättning yttre underhållsfond		145 470	-145 470		0
Årets resultat				-1 309 426	-1 309 426
Belopp vid årets utgång	127 074 000	294 060	-2 131 380	-1 309 426	123 927 254

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 131 380
årets förlust	-1 309 426
	-3 440 806

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 440 806
	-3 440 806

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	3	2 320 656	2 054 794
Övriga rörelseintäkter		99 703	11 326
Summa rörelsens intäkter		2 420 359	2 066 120
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 089 975	-927 514
Övriga kostnader		-211 418	-176 497
Personalkostnader	2	-39 297	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 738	-1 349 972
Summa rörelsens kostnader		-2 699 428	-2 493 409
Rörelseresultat		-279 069	-427 289
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		680	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 031 036	-990 282
Summa finansiella poster		-1 030 356	-990 198
Resultat efter finansiella poster		-1 309 425	-1 417 487
Resultat före skatt		-1 309 425	-1 417 487
Årets resultat		-1 309 426	-1 417 486

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	145 559 788	146 909 760
Inventarier, verktyg och installationer	6	806 839	0
Summa materiella tillgångar		146 366 627	146 909 760
Summa anläggningstillgångar		146 366 627	146 909 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		96 828	372 810
Övriga fordringar		163 595	14 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		214 243	33 042
Summa kortfristiga fordringar		474 666	420 312
<i>Kassa och bank</i>	11	260 500	716 562
Summa omsättningstillgångar		735 166	1 136 874
SUMMA TILLGÅNGAR		147 101 793	148 046 634

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 074 000	126 670 000
Fond för yttre underhåll	7	294 060	148 590
Summa bundet eget kapital		127 368 060	126 818 590
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 131 380	-568 424
Årets resultat		-1 309 426	-1 417 486
Summa fritt eget kapital		-3 440 806	-1 985 910
Summa totalt eget kapital		123 927 254	124 832 680
Långfristiga skulder	8, 9		
Skulder till kreditinstitut	10	22 132 131	22 184 427
Summa långfristiga skulder		22 132 131	22 184 427
Kortfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		36 858	21 420
Leverantörsskulder		311 679	36 660
Övriga skulder		6 095	186 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		687 776	785 047
Summa kortfristiga skulder		1 042 408	1 029 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 101 793	148 046 634

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 309 426

-1 417 486

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 358 738

1 349 972

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

49 312

-67 514

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete

0

72 735 433

Förändring av kundfordringar

275 982

-163 375

Förändring av kortfristiga fordringar

-330 336

136 442

Förändring av leverantörsskulder

275 019

34 785

Förändring av kortfristiga skulder

-277 577

-72 680 870

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-7 600

-5 099

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-815 604

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-815 604

0

Finansieringsverksamheten

Inbetalning laddstolpar och entrétag

404 000

0

Amortering av lån

-36 858

-24 153

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

367 142

-24 153

Årets kassaflöde

-456 062

-29 252

Likvida medel vid årets början

11

Likvida medel vid årets början

716 562

745 814

Likvida medel vid årets slut

260 500

716 562

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 2 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	30 000	30 000
	30 000	30 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 834	9 426
	7 834	9 426
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	37 834	39 426

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgift - Bostäder	-1 307 280	-1 177 800
Årsavgift - Värme	-366 288	-534 742
Årsavgift - Vatten och avlopp	-188 760	-77 381
Årsavgift - Vägavgift och renhållning	-418 392	-264 909
Årsavgift - Tv & Bredband	-39 936	0
	-2 320 656	-2 054 832

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Värme	450 034	453 457
Vatten och avlopp	123 288	97 434
Poolskötsel	71 652	42 169
Snöröjning och vägunderhåll	318 903	295 083
Reparation och underhåll	109 438	10 686
Försäkringar	69 888	62 811
Ersättning revisor	25 000	25 000
Övriga förvaltningskostnader	73 776	72 501
Bankkostnader	3 150	2 876
Tv & Bredband	28 314	0
Förbrukningsmaterial	17 451	41 993
Självrisk vid skada	10 500	0
	1 301 394	1 104 010

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 700 000	148 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 700 000	148 700 000
Ingående avskrivningar	-1 790 240	-440 268
Årets avskrivningar	-1 349 972	-1 349 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 140 212	-1 790 240
Utgående redovisat värde	145 559 788	146 909 760

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	815 605	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	815 605	0
Årets avskrivningar	-8 766	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 766	0
Utgående redovisat värde	806 839	0

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning enligt stadgar och ekonomisk plan	145 470	119 340
	145 470	119 340

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	-21 984 699	-22 098 747
	-21 984 699	-22 098 747

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 22 168 989 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-22 132 131	-22 184 427
	-22 132 131	-22 184 427
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-36 858	-21 420
	-36 858	-21 420

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	%	ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Fryksdalens Sparbank	3,75	2025-01-01	22 168 989	22 205 847
			22 168 989	22 205 847

Not 11 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	260 500	716 562
	260 500	716 562
Betalda räntor		
Under perioden betald ränta	1 031 036	
Under perioden erhållen ränta	680	

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning		
	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Underskriven 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

Verifikat

Transaktion 09222115557547235975

Dokument

Årsredovisning - Bostadsrättsföreningen Eagle's Cliff 552
- Panorama & Pool för 20240101-20241231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-05-20 11:10:11 CEST (+0200) av Blikk e-
Signatur (Be)
Färdigställt 2025-05-21 08:18:00 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Kim Englén (KE)
Bostadsrättsföreningen Eagle's Cliff 552 - Panorama &
Pool
englenkim@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM
ENGLÉN"
Signerade 2025-05-20 16:22:07 CEST (+0200)

Jessica Herrlin (JH1)
Bostadsrättsföreningen Eagle's Cliff 552 - Panorama &
Pool
jessica.herrlin@bakertil.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESSICA HERRLIN"
Signerade 2025-05-20 18:32:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547235975

Jonas Hagman (JH2)

Bostadsrättsföreningen Eagle's Cliff 552 - Panorama & Pool

jonas.hagman@hagmanskyl.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS HAGMAN"

Signerade 2025-05-20 22:15:17 CEST (+0200)

Robert Bergman (RB)

Bostadsrättsföreningen Eagle's Cliff 552 - Panorama & Pool

rbergman55@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Robert Bergman"

Signerade 2025-05-21 07:44:02 CEST (+0200)

Åsa Ragnarsson (ÅR)

LR Akridi KB

asa.ragnarsson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Marie Ragnarsson"

Signerade 2025-05-21 08:18:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

