

Brf Klövsjö Panorama

Org.nr: 769640-5765

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 20240701 - 20250630



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klövsjö Panorama, organisationsnummer 769640-5765, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen beräknas vid utgången av räkenskapsåret att vara ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen ingår i Katrina Fjällbys samfällighetsförening.

Föreningens säte är i Bergs kommun

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Styrelse

Ledamot	Magnus Obel
Ledamot	Tobias Johansson
Ledamot	Alberto Necovski
Ledamot	Ida Hallbäck
Ledamot	Helene Nilsson
Suppleant	Therese Djus
Suppleant	Karl Norling

Styrelsen har under året hållit sex sammanträden. Firmatecknare har varit två i föreningen av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-22. På stämman deltog 7 medlemmar.

Revisor

Auktoriserad revisor Erik Ragnarsson
Hellström & Hjelm Revision AB

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Lilla Panoramavägen 3A-D och 5A-D, 845 97 Klövsjö

Nybyggnadsår: 2011/2012

Värdeår: 2012

Fastighetsbeteckning: Klövsjö 5:364 och 5:365

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

Garage och P-platser

	Antal	Total yta m ²	Antal platser
4 rok	4	384	16
6 rok	2	340	
7 rok	2	312	
Summa	8	1 036	

Två p-platser i varmgarage ingår till varje bostad.

Totalt antal bostadslägenheter: 8

Totalyta (m²): 1 036

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft sex protokollförda styrelsemöten. Styrelsen arbetar vidare med nödvändigt underhåll och avhjälpande reparationer under färdigställandet av underhållsplan för fastigheterna. Bergvärme- och golvvärmesystem har renoverats och laddstolpar är nu fullt uppsatta i garagen. Styrelsen beslutade om ett kapitaltillskott om 9 000 SEK per lägenhet för finansiering av laddstolpar. Under kommande år är ett byte av fastigheternas låssystem planerat.

Medlemsinformation

16 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 1 överlåtelse skett.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
1 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 15

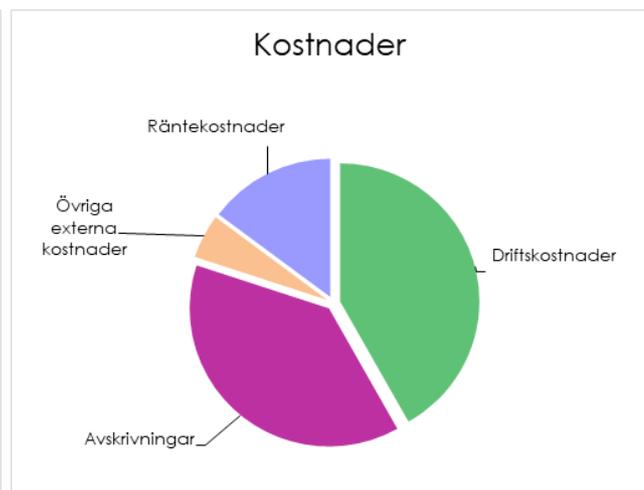
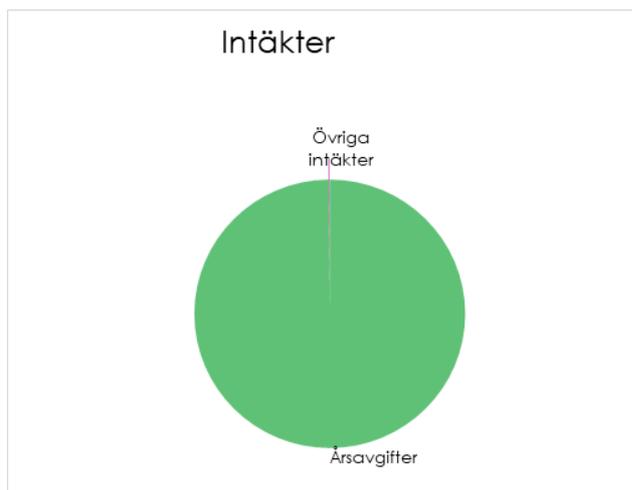
8 bostadsrätter

15 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	735	735	490	148
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 241	- 401	- 884	- 141
Soliditet ¹ , %	90	90	81	82
Balansomslutning, tkr	43 327	43 498	43 504	44 107
Bostadsrätten, kr				
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	4 133	4 154	7 690	7 722
Skuldsättning per kvadratmeter	4 133	4 154	7 690	7 722
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	709	709	473	473
Sparande per kvadratmeter	141	-13		
Räntekänslighet	6	6		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100		
Energi kostnad per kvm	181	217		

Upplysning vid förlust



Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: justerat eget kapital i procent av balansslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags- insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 200 000	4 240 800	110 507	- 1 135 626	- 400 694
Kapitalfyllskott		72 000			
Reservering fond för yttre underhåll			84 538	-84 538	
Balanseras i ny räkning				-400 694	400 694
Årets resultat					-241 382
Belopp vid årets utgång	36 200 000	4 312 800	195 045	- 1 620 858	- 241 382

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 620 858
Årets resultat	- 241 382
Totalt	- 1 862 240

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	86 228
Balanseras i ny räkning	- 1 948 468
Totalt	- 1 862 240

Avsättning till underhållsfond görs enligt ekonomisk plan.

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	735 048	735 048
Övriga rörelseintäkter	2	816	136
Summa rörelseintäkter		735 864	735 184
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-387 234	-411 095
Övriga externa kostnader	4	-52 284	-55 157
Avskrivningar		-387 612	-387 612
Summa rörelsekostnader		-827 130	-853 864
RÖRELSERESULTAT		-91 266	-118 680
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 970	2 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 086	-284 890
Summa finansiella poster		-150 116	-282 014
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-241 382	-400 694
RESULTAT FÖRE SKATT		-241 382	-400 694
ÅRETS RESULTAT		-241 382	-400 694

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	42 672 367	42 971 573
Summa materiella anläggningstillgångar		42 672 367	42 971 573
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 672 367	42 971 573
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 070	0
Övriga fordringar		408 507	423 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	32 752	30 604
Summa kortfristiga fordringar		448 329	453 613
Kassa och bank			
Kassa och bank		205 859	72 851
Summa kassa och bank		205 859	72 851
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		654 188	526 464
SUMMA TILLGÅNGAR		43 326 555	43 498 037

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 512 800	40 440 800
Fond för yttre underhåll		195 045	110 507
Summa bundet eget kapital		40 707 845	40 551 307
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 620 858	-1 135 626
Årets resultat		-241 382	-400 694
Summa fritt eget kapital		-1 862 240	-1 536 320
SUMMA EGET KAPITAL		38 845 605	39 014 987
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 853 342	2 875 338
Summa långfristiga skulder		2 853 342	2 875 338
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 428 504	1 428 504
Leverantörsskulder		35 196	15 521
Skatteskulder		99 600	99 600
Övriga skulder		720	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	63 588	63 847
Summa kortfristiga skulder		1 627 608	1 607 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 326 555	43 498 037

Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-91 266	-118 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		387 612	387 612
Summa		296 346	268 932
Erhållen ränta		14 970	2 876
Erlagd ränta		-165 086	-284 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		146 230	-13 082
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		5 284	-420 916
Ökning av rörelseskulder		19 897	56 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten		171 411	-377 637
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Laddstolpe		-88 406	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-88 406	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering på lån		-21 996	-3 662 495
Kapitaltillskott		72 000	4 000 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		50 004	338 305
Årets kassaflöde		133 009	-39 332
Likvida medel vid årets början		72 851	112 183
Likvida medel vid årets slut		205 860	72 851

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	100
Laddstolpar	10

Not 1. Nettoomsättning	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter bostäder	735 048	735 048
Totalt nettoomsättning	735 048	735 048

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2024/2025	2023/2024
Övriga ersättningar och intäkter	816	136
Totalt övriga rörelseintäkter	816	136

Not 3. Driftkostnader	2024/2025	2023/2024
Fastighetsel	159 357	194 350
Vatten och avlopp	28 486	30 650
Sophämtning	27 863	28 083
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	10 248	0
Snöröjning/sandning	20 510	14 025
Bredband/kabel-TV	23 869	34 103
Fastighetsförsäkring	27 448	25 346
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	12 652	61 723
Samfällighetskostnader	4 020	15 518
Förbrukningsmaterial	5 750	568
Reparation och underhåll	67 031	6 729
Totalt driftkostnader	387 234	411 095

I årsavgiften ingår el, vatten, avlopp, sophämtning, bredband och TV.

Not 4. Övriga externa kostnader	2024/2025	2023/2024
Medlems- och föreningsavgifter	0	2 770
Arvode ekonomisk förvaltning	24 150	23 184
Extra ekonomisk förvaltning	2 684	0
Revisionsarvode	18 713	19 388
Bankkostnader	3 167	3 315
Övriga administrativa kostnader	800	0
Föreningsomkostnader	2 770	6 500
Totalt övriga externa kostnader	52 284	55 157

Not 5. Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	38 760 922	38 760 922
Anskaffningsvärde mark	5 115 078	5 115 078
Årets anskaffning markanläggningar	88 406	0
Utgående anskaffningsvärden	43 964 406	43 876 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 904 427	- 516 815
Årets avskrivningar	- 387 612	- 387 612
Utgående avskrivningar	-1 292 039	-904 427
Utgående redovisat värde	42 672 367	42 971 573
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	11 670 000	4 620 000
Taxeringsvärde mark	1 554 000	360 000
	13 224 000	4 980 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsförsäkring	23 817	22 684
TV/Bredband	6 192	5 293
FRUBO AB	2 068	1 957
Samfällighet	675	670
Summa	32 752	30 604

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Belopp 2025-06-30	Belopp 2024-06-30
LF 9026 25 475 34	2026-12-31	3,94 %	1 430 337	1 437 669
LF 9062 25 475 42	2028-12-31	3,69 %	1 437 669	1 437 669
LF 9062 25 475 26	Rörligt	3,14 %	1 413 840	1 428 504
Summa skulder till kreditinstitut			4 281 846	4 303 842
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 413 840	-1 428 504
			2 868 006	2 875 338

Lån med slutbetalningsdag 2025/2026 redovisas enligt god sed som korta men kommer att sättas om då föreningens finansiering är långfristig.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Förskottsbet avgift/hyra	46 534	46 534
Fastighetsel juni	9 758	9 306
Scandinavian Premium Resort AB	7 296	8 007
Summa	63 588	63 847

Not 9. Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Summa:	17 000 000	17 000 000

Underskrifter

Klövsjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-08

Magnus Obel

Tobias Johansson

Alberto Necovski

Ida Hallbäck

Helene Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Hellström & Hjelm Revision AB
Erik Ragnarsson

Verifikat

Titel: Brf Klövsjö Panorama - årsredovisning 24/25

ID: a10323b0-a428-11f0-afb2-a1e118497258

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-10-08

Underskrifter

Brf Klövsjö Panorama

johanssontobias@hotmail.com

Signerat: 2025-10-08 11:53 BankID TOBIAS JOHANSSON

Brf Klövsjö Panorama

Alberto.Necovski@ucsit.se

Signerat: 2025-10-08 12:56 BankID ALBERTO NECOVSKI

Brf Klövsjö Panorama

idahallback@yahoo.se

Signerat: 2025-10-14 10:32 BankID Ida Kristina Margareta Hallbäck

Brf Klövsjö Panorama

obel.magnus@gmail.com

Signerat: 2025-10-08 12:11 BankID MAGNUS OBEL

Brf Klövsjö Panorama

HeleneNilsson84@hotmail.com

Signerat: 2025-10-08 14:43 BankID Helene Nilsson

Hellström & Hjelm Revision AB

erik.ragnarsson@hhrevision.se

Signerat: 2025-10-14 16:31 BankID Erik Johan Ragnarsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
för sign.pdf	636.1 kB	c939 35de f502 a325 a872 2eb9 a90b a370 afc4 59d8 a695 c9a3 4b38 4462 73fa e931

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-10-08	11:28	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-10-08	11:53	Signerat Brf Klövsjö Panorama Genomfört med: BankID av TOBIAS JOHANSSON. IP: 94.234.79.178
2025-10-08	12:11	Signerat Brf Klövsjö Panorama Genomfört med: BankID av MAGNUS OBEL. IP: 78.69.51.109
2025-10-08	12:56	Signerat Brf Klövsjö Panorama Genomfört med: BankID av ALBERTO NECOVSKI. IP: 94.191.139.71
2025-10-08	14:43	Signerat Brf Klövsjö Panorama Genomfört med: BankID av Helene Nilsson. IP: 88.131.0.140

Händelser

2025-10-14	10:32	Signerat Brf Klövsjö Panorama Genomfört med: BankID av Ida Kristina Margareta Hallbäck. IP: 94.234.83.197
2025-10-14	16:31	Signerat Hellström & Hjelm Revision AB Genomfört med: BankID av Erik Johan Ragnarsson. IP: 185.152.176.24



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.20