

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Tandådalen Panorama 2**

769631-8315

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Tandådalen Panorama 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tandådalen Panorama 2 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen som registrerades den 8 mars 2016. Föreningens stadgar registrerades senast hos Bolagsverket den 8 mars 2016 och ekonomisk plan registrerades den 5 oktober 2018.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

### Vad som hänt under 2025

Det har varit ett stabilt år i föreningen med byte av ägare i tre Attefallshus och ett S-Hus med tillträde i februari 2026.

Under sommarhalvåret 2025 genomfördes ommålning av samtliga altandörrar på S-husen samt genomförde av småjusteringar vid behov. Föreningen gjorde även en större åtgärd av en defekt värmepump. I och med detta är vår uppfattning att föreningen har gått igenom alla fastigheter och vi kan arbeta efter standardiserad underhållsplan. Stornärfjällets samfällighetsföreningen tillfrågade alla BRF:er genom visst bidrag från Trafikverket asfaltera delar av Hjortstigen. Vår BRF Panorama 2 var positiva till förslaget, men då en BRF i samfälligheten tackade nej kommer asfaltering inte att genomföras i detta läge. Styrelsen utvärderade under året även de gemensamma lån som föreningen har där slutsatsen var att vi har konkurrenskraftiga villkor med nuvarande upplägg.

### Resultat

Det gånna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 973 793 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 016 675 kr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet istället ett överskott uppgående till 42 882 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Årets resultat ligger inom budget.

## Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter och högst två styrelsesuppleanter.

### *Styrelsens sammansättning*

Namn	Roll
Anders Wall	Ordförande
Kent Kristiansen	Ledamot
Mikael Ludvigson	Ledamot
Jessica Hurtig Räms	Suppleant
Camilla Jansson	Suppleant

### *Revisorer*

#### Ordinarie revisorer

Namn	Byrå
Ado Korda	iAudit Revision AB

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Rörbäcksnäs 20:521-526 och 20:531 i Malung-Sälen kommun. Föreningen har 7st husbyggnader i form av parhus med två lägenheter i varje huskropp, samt ett Attefallshus per tomtfastighet. Totalt 21 bostadslägenheter, vilket ger en boendeyta på 1 396kvm.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början	37
Tillkommande medlemmar under året	6
Avgående medlemmar under året	4
Antal medlemmar vid årets slut	39

Under året har 3 (2) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr) (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 075	1 057	982	759
Resultat efter finansiella poster	-974	-1 245	-37	-1 771
Soliditet (%)	79	79	79	79
Åravgift/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	593	593	545	402
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	77	78	78	74
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 178	8 254	8 329	8 404
Sparande per kvm (kr/kvm)	31	87	-11	71
Räntekänslighet (%)	14	14	15	21
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	107	133	128	116

### 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	49 980 000	279 200	-4 656 176	-1 245 251	<b>44 357 773</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 245 251	1 245 251	<b>0</b>
Avsättning under året		55 840	-55 840		<b>0</b>
Årets resultat				-973 793	<b>-973 793</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 980 000</b>	<b>335 040</b>	<b>-5 957 267</b>	<b>-973 793</b>	<b>43 383 980</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 957 268
årets förlust	-973 793
	<b>-6 931 061</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll 40kr/kvm boyta enl ekonomisk plan	55 840
i ny räkning överföres	-6 986 901
	<b>-6 931 061</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 074 774	1 056 900
Övriga intäkter		1 275	0
		<b>1 076 049</b>	<b>1 056 900</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-549 674	-649 364
Övriga kostnader	4	-118 473	-107 272
Styrelsearvoden	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 016 675	-1 016 675
		<b>-1 684 822</b>	<b>-1 773 311</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-608 773</b>	<b>-716 411</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-365 020	-528 840
		<b>-365 020</b>	<b>-528 840</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-973 793</b>	<b>-1 245 251</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-973 793</b>	<b>-1 245 251</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-973 793</b>	<b>-1 245 251</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

53 384 960

54 401 635

**53 384 960**

**54 401 635**

**Summa anläggningstillgångar**

**53 384 960**

**54 401 635**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

223 748

200 466

Övriga fordringar

57

57

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

60 298

60 647

**284 103**

**261 170**

***Kassa och bank***

1 501 296

1 551 719

**Summa omsättningstillgångar**

**1 785 398**

**1 812 889**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**55 170 358**

**56 214 524**

## Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		49 980 000	49 980 000
Fond för yttre underhåll		335 040	279 200
		<b>50 315 040</b>	<b>50 259 200</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		-5 957 268	-4 656 176
Årets resultat		-973 793	-1 245 251
		<b>-6 931 060</b>	<b>-5 901 428</b>

**Summa eget kapital 43 383 980 44 357 772**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	0	11 416 693
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>11 416 693</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	11 416 693	105 216
Leverantörsskulder		43 940	12 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	325 745	321 963
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 786 378</b>	<b>440 059</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 55 170 358 56 214 524**

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-973 793	-1 245 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 016 675	1 016 675
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>42 882</b>	<b>-228 576</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-23 282	-5 501
Förändring av kortfristiga fordringar	350	1 330 200
Förändring av leverantörsskulder	31 060	-155 874
Förändring av kortfristiga skulder	-101 433	360
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-50 423</b>	<b>940 609</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-105 216
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-105 216</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-50 423</b>	<b>835 393</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 551 719	716 326
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 501 296</b>	<b>1 551 719</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.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpad avskrivningsmetod: Komponentavskrivning

<i>Komponenter</i>	<i>år</i>
Stomme/grund	100
Stomkomp rumsbildning	40
Värme	40
El	30
Spabad	15
Fasad/utv trapp	25
Sanitet	25
Köksinredning	20
Yttertak	20
Styr och övervakning	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### *Eget kapital*

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsplan redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### *Fond för yttre underhåll*

Föreningen är nybildad och därmed föreligger inga nutida underhåll. 40kr/kvm avsätts framtida behov.

#### *Fordringar*

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### *Övrigt*

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på vissa placeringar.

*Uppskjuten skatteskuld*

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutande skatteskulden till 0 kr.

## 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

### Not 1 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	826 146	828 025
Avgifter Vatten & Avlopp	152 981	139 846
Avgifter Hämtningsavgift	26 104	23 204
Avgift Snöröjning	69 500	65 772
Övriga intäkter	43	53
	<b>1 074 774</b>	<b>1 056 900</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Vatten & Avlopp	150 011	139 846
Renhållning	61 173	46 305
Försäkring	46 075	43 083
Reparation och underhåll av fastighet	223 480	350 034
Snöröjning	68 935	70 096
	<b>549 674</b>	<b>649 364</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	34 584	33 001
Ersättning till revisor	24 000	17 500
Programvaror	9 328	6 347
Bankkostnad	4 811	4 674
Föreningsavgifter, Stornärfjällets samfällighetsförening	40 320	40 320
Övriga kostnader	5 430	5 430
	<b>118 473</b>	<b>107 272</b>

### Not 5 Styrelsearvoden

	2025	2024
Några löner och ersättningar har ej utbetalats.		
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader lån, Danske Bank	365 020	528 840
	<b>365 020</b>	<b>528 840</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 501 685	60 501 685
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 501 685</b>	<b>60 501 685</b>
Ingående avskrivningar	-6 100 050	-5 083 375
Årets avskrivningar	-1 016 675	-1 016 675
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 116 725</b>	<b>-6 100 050</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 384 960</b>	<b>54 401 635</b>
Varav mark	13 515 000	13 515 000
	<b>13 515 000</b>	<b>13 515 000</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringskostnader	47 482	46 244
Ekonomisk Förvaltning	8 646	8 250
Medlemskap Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige	4 170	4 630
Övriga kostnader		1 523
	<b>60 298</b>	<b>60 647</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Slutförfallodag	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2025-12-31	2024-12-31
Danske Bank 13020110351	2,947	2026-03-31	4 805 565	4 840 637
Danske Bank 13020138302	2,947	2026-03-31	3 305 564	3 340 636
Danske Bank 13020138310	2,947	2026-03-31	3 305 564	3 340 636
			<b>11 416 693</b>	<b>11 521 909</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			11 416 693	105 216

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 10 890 613 kr, förutsatt att lånen förnyas vid förfalldatum.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter, månadsavgifter	267 593	265 283
Upplupna räntekostnader	1 713	2 239
Upplupna kostnader revision	22 000	20 000
Stornärfjällets samfällighetsförening	13 440	13 440
Upplupen kostnad snöröjning	21 000	21 000
	<b>325 746</b>	<b>321 962</b>

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-09

Underskriven den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Anders Wall  
Ordförande

Kent Kristiansen

Mikael Ludvigson

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

Ado Korda  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572031680

## Dokument

769631-8315 Brf Tandådalen Panorama 2 för 20250101-20251231

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2026-03-09 07:34:05 CET (+0100) av Great Accounting (GA)

Färdigställt 2026-03-10 07:10:57 CET (+0100)

## Initierare

**Great Accounting (GA)**

Great Accounting Sweden AB

info@greataccounting.se

+46735332916

## Signerare

**Anders Wall (AW)**

Identifierad med svenskt BankID som "Nils Anders Wall"

Personnummer 790117-6656

anders@dormy.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Anders Wall"

Signerade 2026-03-10 00:27:23 CET (+0100)

**Kent Kristiansen (KK)**

Identifierad med svenskt BankID som "Kent Kristiansen"

Personnummer 590703-5033

kent.kristiansen@teliacompany.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Kristiansen"

Signerade 2026-03-09 08:17:25 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572031680

## Mikael Ludvigson (ML)

Identifierad med svenskt BankID som "MIKAEL LUDVIGSON"

Personnummer 731030-9070

mikael.ludvigson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MIKAEL LUDVIGSON"

Signerade 2026-03-09 08:31:13 CET (+0100)

## Ado Korda (AK)

Identifierad med svenskt BankID som "Ado Korda"

Personnummer 198908174231

ado@iaudit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ado Korda"

Signerade 2026-03-10 07:10:57 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>

