

Årsredovisning
för
Brf Tandådalen Panorama 36

769626-2133

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Tandådalen Panorama 36 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).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

BRF Tandådalen Panorama 36, med säte i Malung, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos bolagsverket 2021-02-15.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket 2022-12-15.

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Röbbäcksnäs 20:547-20:558 i Malung-Sälens kommun. Föreningen skall bebygga fastigheterna med totalt 36 lägenheter. Den totala boytan är 2 030 kvm.

Fastighetsförsäkring

Föreningen tecknar försäkring när entreprenaden är godkänd.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 66 373 000 fördelat på mark 18 048 000 kr och byggnad 48 325 000 kr.

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen. Ingen underhållsplan har upprättats.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen består av:

Viktor Karlsson	ledamot/ordförande
Arne Wall	ledamot
Mathias Cederqvist	ledamot

Föreningen tecknas av styrelsen.

Under året har endast en ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisor

Sarah Lydemar	auktoriserad revisor
---------------	----------------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

31 av 36 lägenheter var klara vid bokslutstillfället. 15 av dessa ägs av Borohus AB.

Medlemsinformation

Föreningen har 29 st medlemmar (22 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Nettoomsättning	652	196
Resultat efter finansiella poster	-667	-75
Soliditet (%)	81,5	36,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	321	434
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 433	4 550
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 433	4 550
Sparande per kvm (kr/kvm)	238	28
Räntekänslighet (%)	27,6	10,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,8	100,0

Intäkter och kostnader för 2023 avser sex månader och vissa nyckeltal som energikostnad/kvm och sparande per kvm blir inte fullt rättvisande för ett normalår.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde bedöms vara tillräckligt för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden de närmsta åren.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 694 039	5 645 961		-74 515	33 265 485
Ökning av insatskapital	41 909 194	6 055 806			47 965 000
Disposition av föregående års resultat:			-74 515	74 515	0
Årets resultat				-666 838	-666 838
Belopp vid årets utgång	69 603 233	11 701 767	-74 515	-666 838	80 563 647

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-74 515
årets förlust	-666 838
	-741 353
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-741 353
	-741 353

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

Resulträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	651 646	195 813
Övriga intäkter		186 760	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-353 178	-47 812
Övriga kostnader		-1 895	-2 492
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 150 633	-131 701
		-1 505 706	-182 005
Rörelseresultat		-667 300	13 808
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		462	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-88 323
		462	-88 323
Resultat efter finansiella poster		-666 838	-74 515
Resultat före skatt		-666 838	-74 515
Årets resultat		-666 838	-74 515

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	93 545 196	46 562 223
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	4 979 072	43 961 259
		98 524 268	90 523 482
Summa anläggningstillgångar		98 524 268	90 523 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		462	0
		462	0
<i>Kassa och bank</i>		296 160	49 782
Summa omsättningstillgångar		296 622	49 782
SUMMA TILLGÅNGAR		98 820 890	90 573 264

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 603 233	27 694 039
Uppåtelseavgifter		11 701 767	5 645 961
		81 305 000	33 340 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-74 515	0
Årets resultat		-666 838	-74 515
		-741 353	-74 515
Summa eget kapital		80 563 647	33 265 485
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 111	61 882
Övriga skulder		18 154 321	57 212 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		42 811	33 818
Summa kortfristiga skulder		18 257 243	57 307 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 820 890	90 573 264

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-666 838	-74 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 150 633	131 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	483 795	57 186
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-462	0
Förändring av leverantörsskulder	-1 771	14 602
Förändring av kortfristiga skulder	17 993	162 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	499 555	233 965
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9 151 419	-37 335 318
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 151 419	-37 335 318
Finansieringsverksamheten		
Betalda insatser och upplåtelseavgifter	47 965 000	33 340 000
Nya lån	7 023 242	27 593 388
Amortering	-46 090 000	-23 782 253
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 898 242	37 151 135
Årets kassaflöde	246 378	49 782
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	49 782	0
Likvida medel vid årets slut	296 160	49 782

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 resultatdisposition enligt föreningens stadgar till dess att underhållsplan har upprättats.

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	1% 100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	2% 50 år
Värme, sanitet	2% 50 år
Fasad inkl fönster	2% 50 år
Yttertak	2,5% 40 år
Inre ytskikt och vitvaror	5% 20 år
El	3,33% 30 år
Ventilation	4% 25 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar 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.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella instrument

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka 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

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.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Uppskattningar och bedömningar

Tillträde har inte skett för samtliga lägenheter. Rörelsens intäkter och kostnader är de faktiskt aviserade. Avskrivningar är proportionerade utifrån färdigställandegrad.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	651 646	195 813
	651 646	195 813

I föreningens årsavgifter ingår gemensamma elkostnader. Värme, hushållsel, vatten, abonnemang för tv, bredband ingår ej.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	0	-2 224
Städning och renhållning	-53 294	-7 783
Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning	-45 341	-24 462
Försäkring	-55 005	-13 343
Vatten och avlopp	-190 538	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-9 000	0
	-353 178	-47 812

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 693 924	16 822 061
Inköp	10 062 390	0
Omklassificeringar	38 071 216	29 871 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 827 530	46 693 924
Ingående avskrivningar	-131 701	0
Årets avskrivningar	-1 150 633	-131 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 282 334	-131 701
Utgående redovisat värde	93 545 196	46 562 223

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 961 259	36 497 804
Inköp	2 332 424	37 335 318
Försäljningar/utrangeringar	-3 243 395	0
Omklassificeringar	-38 071 216	-29 871 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 979 072	43 961 259
Utgående redovisat värde	4 979 072	43 961 259

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktor Karlsson
Ordförande

Mathias Cederqvist

Arne Wall

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

Sarah Lydemar
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."

Viktor Johannes Karlsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 63f444341a7eae[...]1f7681157af92

IP: 194.218.xxx.xxx

2025-06-23 10:26:51 UTC



MATHIAS CEDERQVIST (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 68f326119592a4[...]411de281bb5cf

IP: 2.71.xxx.xxx

2025-06-23 11:52:39 UTC



ARNE WALL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8a9484927963f8[...]3dc34dca499ed

IP: 95.201.xxx.xxx

2025-06-23 12:11:35 UTC



SARAH LYDEMAR (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: d38d05a3e66065[...]a7b9559386517

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-06-23 12:34:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.