

Årsredovisning
för
Brf Tandådalen Panorama 36

769626-2133

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Tandådalen Panorama 36 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).

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 17 280 000 och avser endast mark.

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

David Persson auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

13 av 36 lägenheter har sålts under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bröderna Hamrén AB, som varit totalentreprenör åt föreningen, har per 2024-05-22 försatts i konkurs. Byggnationens färdigställande garanteras av Borohus AB.

Medlemsinformation

Föreningen har 22 st medlemmar (3 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
Nettoomsättning	196
Resultat efter finansiella poster	-75
Soliditet (%)	36,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	434
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 550
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 550
Sparande per kvm (kr/kvm)	28
Räntekänslighet (%)	10,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Ökning av insatskapital	27 694 039	5 645 961		33 340 000
Årets resultat			-74 515	-74 515
Belopp vid årets utgång	27 694 039	5 645 961	-74 515	33 265 485

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-74 515
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-74 515
	-74 515

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 och hyror	2	195 813	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-47 812	0
Övriga kostnader		-2 492	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-131 701	0
		-182 005	0
Rörelseresultat		13 808	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 323	0
		-88 323	0
Resultat efter finansiella poster		-74 515	0
Resultat före skatt		-74 515	0
Årets resultat		-74 515	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	46 562 223	16 822 061
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	43 961 259	36 497 804
		90 523 482	53 319 865
Summa anläggningstillgångar		90 523 482	53 319 865
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>		49 782	0
Summa omsättningstillgångar		49 782	0
SUMMA TILLGÅNGAR		90 573 264	53 319 865

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 694 039	0
Uppåtelseavgifter		5 645 961	0
		33 340 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-74 515	0
		-74 515	0
Summa eget kapital		33 265 485	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 882	47 280
Övriga skulder		57 212 079	53 262 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33 818	10 000
Summa kortfristiga skulder		57 307 779	53 319 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 573 264	53 319 865

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-74 515	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	131 701	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	57 186	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	0	254
Förändring av leverantörsskulder	14 602	47 280
Förändring av kortfristiga skulder	162 177	6 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	233 965	54 408
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-37 335 318	-53 316 993
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 335 318	-53 316 993
Finansieringsverksamheten		
Betalda insatser och upplåtelseavgifter	33 340 000	0
Nya lån	27 593 388	53 262 585
Amortering	-23 782 253	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	37 151 135	53 262 585
Årets kassaflöde	49 782	0
Likvida medel vid årets slut	49 782	0

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. Årets nyckeltal är beräknade utifrån ekonomisk plan.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Årets nyckeltal är beräknade utifrån ekonomisk plan.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Årets nyckeltal är beräknade utifrån ekonomisk plan.

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. Årets nyckeltal är beräknade utifrån ekonomisk plan.

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 är de faktiskt aviserade. Rörelsens kostnader är proportionerade enligt ekonomisk plan.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	195 813	0
	195 813	0

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

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	-2 224	0
Städning och renhållning	-7 783	0
Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning	-24 462	0
Försäkring	-13 343	0
	-47 812	0

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 822 061	0
Inköp	0	16 822 061
Omklassificeringar	29 871 863	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 693 924	16 822 061
Årets avskrivningar	-131 701	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 701	0
Utgående redovisat värde	46 562 223	16 822 061

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 497 804	2 872
Inköp	37 335 318	36 494 932
Omklassificeringar	-29 871 863	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 961 259	36 497 804
Utgående redovisat värde	43 961 259	36 497 804

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.

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

David Persson
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

2024-06-04 09:25:39 UTC



MATHIAS CEDERQVIST (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 68f326119592a4[...]411de281bb5cf

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-06-04 11:05:31 UTC



ARNE WALL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8a9484927963f8[...]3dc34dca499ed

IP: 90.235.xxx.xxx

2024-06-07 11:47:11 UTC



DAVID PERSSON (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: a05c6384738742[...]40c98134c8337

IP: 46.254.xxx.xxx

2024-06-07 11:54:36 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>