

Årsredovisning
för
Brf Tandådalen Panorama 36
769626-2133

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Tandådalen Panorama 36 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).

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 har bebyggt fastigheterna med totalt 36 lägenheter. Den totala boytan är 2 030 kvm.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har en fullvärdesförsäkring i Trygg Hansa.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 66 660 000 fördelat på mark 18 048 000 kr och byggnad 48 612 000 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
Aron Johansson	ledamot
Mathias Cederqvist	ledamot

Föreningen tecknas av styrelsen.

Under året har endast en ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisor

Sarah Lydemark auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga 36 lägenheter var klara vid bokslutstillfället.

Medlemsinformation

Föreningen har 33 st medlemmar (29 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	904	652	196
Resultat efter finansiella poster	-1 690	-667	-75
Soliditet (%)	90,6	81,5	36,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	445	321	434
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 478	9 433	4 550
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 478	9 433	4 550
Sparande per kvm (kr/kvm)	127	238	28
Räntekänslighet (%)	10,1	27,6	10,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	8	0	1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	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	69 603 233	11 701 767	-74 515	-666 838	80 563 647
Ökning av insatskapital	4 373 895	5 001 105			9 375 000
Disposition av föregående års resultat:			-666 838	666 838	0
Årets resultat				-1 689 542	-1 689 542
Belopp vid årets utgång	73 977 128	16 702 872	-741 353	-1 689 542	88 249 105

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-741 353
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-61 000
årets förlust	-1 689 542
	-2 491 895
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 491 895
	-2 491 895

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	904 220	651 646
Övriga intäkter		276 336	186 760
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-500 057	-353 178
Övriga kostnader		-16 834	-1 895
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 653 165	-1 150 633
		-2 170 056	-1 505 706
Rörelseresultat		-989 500	-667 300
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-700 044	0
		-700 042	462
Resultat efter finansiella poster		-1 689 542	-666 838
Resultat före skatt		-1 689 542	-666 838
Årets resultat		-1 689 542	-666 838

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	96 871 103	93 545 196
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	4 979 072
		96 871 103	98 524 268
Summa anläggningstillgångar		96 871 103	98 524 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45	462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 250	0
		3 295	462
<i>Kassa och bank</i>		533 664	296 160
Summa omsättningstillgångar		536 959	296 622
SUMMA TILLGÅNGAR		97 408 062	98 820 890

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

73 977 128

69 603 233

Uppåtelseavgifter

16 702 872

11 701 767

90 680 000

81 305 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-741 353

-74 515

Årets resultat

-1 689 542

-666 838

-2 430 895

-741 353

Summa eget kapital

88 249 105

80 563 647

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

60 111

Övriga skulder

9 102 079

18 154 321

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

56 878

42 811

Summa kortfristiga skulder

9 158 957

18 257 243

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

97 408 062

98 820 890

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 689 542

-666 838

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

6

1 653 165

1 150 633

Betald skatt

-312 303

0

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

-348 680

483 795

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 250

-462

Förändring av leverantörsskulder

-60 111

-1 771

Förändring av kortfristiga skulder

-8 725 455

17 993

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-9 137 496

499 555

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-9 151 419

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-9 151 419

Finansieringsverksamheten

Betalda insatser och upplåtelseavgifter

9 375 000

47 965 000

Nya lån

0

7 023 242

Amortering

0

-46 090 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

9 375 000

8 898 242

Årets kassaflöde

237 504

246 378

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

296 160

49 782

Likvida medel vid årets slut

533 664

296 160

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	0,71% 140 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.

Finansiella instrument

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	904 220	651 646
	904 220	651 646

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	-16 842	0
Städning och renhållning	-90 180	-53 294
Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning	-49 954	-45 341
Försäkring	5 375	-55 005
Vatten och avlopp	-276 336	-190 538
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-3 000	-9 000
Övriga kostnader	-69 120	0
	-500 057	-353 178

Försäkring År 2024 på 55 005 kr avser hela 2025.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 827 530	46 693 924
Inköp	0	10 062 390
Omklassificeringar	4 979 072	38 071 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 806 602	94 827 530
Ingående avskrivningar	-1 282 334	-131 701
Årets avskrivningar	-1 653 165	-1 150 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 935 499	-1 282 334
Utgående redovisat värde	96 871 103	93 545 196

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 979 072	43 961 259
Inköp	0	2 332 424
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 243 395
Omklassificeringar	-4 979 072	-38 071 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 979 072
Utgående redovisat värde	0	4 979 072

Not 6 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	1 653 165	1 150 633
	1 653 165	1 150 633

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.

Årsredovisningen beslutades den 2 juni 2026

Malung

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktor Karlsson
Ordförande

Mathias Cederqvist

Aron Johansson

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."

ARON JOHANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: bce96a7eb95885[...]0f92796fbc174

IP: 194.218.xxx.xxx

2026-06-02 06:08:59 UTC



MATHIAS CEDERQVIST (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 68f326119592a4[...]411de281bb5cf

IP: 212.73.xxx.xxx

2026-06-02 08:28:55 UTC



Viktor Johannes Karlsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 63f444341a7eae[...]1f7681157af92

IP: 194.218.xxx.xxx

2026-06-02 08:45:51 UTC



SARAH LYDEMAR (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: d38d05a3e66065[...]a7b9559386517

IP: 89.160.xxx.xxx

2026-06-02 08:48:03 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 validerings verktyg för digitala signaturer.