

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Pisten Tandådalen

769640-3497

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pisten Tandådalen upprättar följande årsredovisning för kalenderåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Pisten registrerades 2021-09-15 och är ett privat bostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Malung-Sälen Lima-Besparingsskog 1:7 som är bebyggd med tre huskroppar innehållandes fyra lägenheter per huskropp. Husen är byggda i souterräng. Totalt 12 lägenheter. Fastigheten är belägen i Sälen.

Upplåtelseform: Äganderätt.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening per 2025-12-31 då alla lägenheter har tillträtts av minst 60% fysiska medlemmar.

Föreningens stadgar antogs 2025-12-10

En underhållsplan har upprättats under 2025.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har efter beslut på extrastämma i december bytt namn till Bostadsrättsföreningen Pisten Tandådalen.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Andersson	Ordförande	2026
Maria Wallin	Ledamot	2026
Tommy Knappe	Ledamot	2026
Martin Lindbäck	Ledamot	2026
Martin Frank	Ledamot	2026
Anders Rosenberg	Ledamot	2026

Revisor och övriga funktioner

Ordinarie revisor	Uppdrag
Niclas Sandvall	Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2021/22 (16 mån)
Nettoomsättning	516,67	516,67	269,10	0,00
Balansomslutning	64 872,72	66 138,51	67 111,73	95,05
Rörelsemarginal (%)	-180,09	-131,64	-251,57	0,00
Avkastning på eget kap. (%)	-1,99	-1,64	-1,42	0,00
Soliditet (%)	89,64	89,67	89,83	0,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	0,5	0,5	0,2	0,0
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (%)	64,0	60,0	64,2	0,0
Skuldsättning per kvm	5,9	6,0	6,0	0,0
Sparande per kvm	0,0	0,1	0,0	0,0
Räntekänslighet	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm	0,3	0,3	0,1	0,0

År 21/22 fanns det inga kostnader och intäkter. År 23 blev det en aktiv förening i maj, jämförelsesiffrorna står för 7 månaders intäkter och kostnader. Föreningar har ett förlustresultat på grund av föreningens avskrivningar på fastigheten. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och de ska därmed i framtiden kunna bygga upp en underhållsfond trots ett förlustresultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre under- hålls	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	61 140 000	44 160	-900 495	-974 558	59 309 107
Årets avsättning yttrefond		45 043	-1 019 601	974 558	0
Årets resultat				-1 156 303	-1 156 303
Belopp vid årets utgång	61 140 000	89 203	-1 920 096	-1 156 303	58 152 804

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 920 096
årets förlust	-1 156 303
	-3 076 399

behandlas så att avsättes till underhållsfond i ny räkning överföres	171 160
	-3 247 559
	-3 076 399

Företagets 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			
Nettoomsättning		516 675	516 671
Övriga rörelseintäkter	3	288 558	346 249
		805 233	862 920
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-529 875	-493 437
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 205 834	-1 049 635
		-1 735 709	-1 543 072
Rörelseresultat		-930 476	-680 152
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 827	-294 406
		-225 827	-294 406
Resultat efter finansiella poster		-1 156 303	-974 558
Resultat före skatt		-1 156 303	-974 558
Årets resultat		-1 156 303	-974 558

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	64 648 929	65 854 763
		64 648 929	65 854 763
Summa anläggningstillgångar		64 648 929	65 854 763
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120 420	170 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 273	15 910
		136 693	186 902
<i>Kassa och bank</i>		87 104	96 845
Summa omsättningstillgångar		223 797	283 747
SUMMA TILLGÅNGAR		64 872 726	66 138 510

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

61 140 000

61 140 000

Fond för yttre underhåll

89 203

44 160

61 229 203

61 184 160

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 920 096

-900 495

Årets resultat

-1 156 303

-974 558

-3 076 399

-1 875 053

Summa eget kapital

58 152 804

59 309 107

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

0

6 541 200

Summa långfristiga skulder

0

6 541 200

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 541 200

33 120

Leverantörsskulder

3 811

97 581

Övriga skulder

4 491

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

170 420

157 502

Summa kortfristiga skulder

6 719 922

288 203

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 872 726

66 138 510

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 156 303

-974 558

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 205 834

1 049 635

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

49 531

75 077

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av leverantörsskulder

-93 770

56 393

Förändring av kundfordringar

50 572

-25 440

Förändring av kortfristiga fordringar

-363

3 954

Förändring av kortfristiga skulder

17 408

-21 937

Kassaflöde från den löpande verksamheten

23 378

88 047

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-33 120

-33 120

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-33 120

-33 120

Årets kassaflöde

-9 742

54 927

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

96 845

41 918

Likvida medel vid årets slut

87 103

96 845

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme-grund 95 år
- Stomme-vatten 45 år
- El 30 år
- Fasad 40 år
- Fönster 30 år
- Yttertak 50 år
- Ventilation 30 år
- Inre ytskikt 5 år

Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en skild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den

avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Bostadsrättsföreningen har skrivit upp värdet på sin fastighet och i det fall föreningen i framtiden avyttrar sin fastighet kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den uppskjutna skatten uppgår till 20,6%, 8 710 tkr. Då sannolikheten att fastigheten i framtiden kommer att avyttras är låg bokförs ingen uppskjuten skatt.

Förvärv av aktiebolag innehållande fastighet

Avseende föreningens förvärv av aktiebolag som innehåller fastighet har FARs uttalande RedU9 Bostadsföreningens förvärv av fastighet via aktiebolag tillämpats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkterna består av årsavgifter och redovisas i den period som hyran avser.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Rörelsemarginal (%)

Röresleresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade

reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala intäkter från årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrättsyta.

Skuldsättning per kvm

Fastighetslån delat med föreningens kvadratmeter.

Sparande per kvm

Resultat efter finansiella poster justerat med avskrivningar och större planerade underhållskostnader per föreningens kvadratmeter.

Räntekänslighet

Fastighetslån delat med årsavgifter.

Energikostnad

Kostnader för uppvärmning, el och vatten per föreningens kvadratmeter.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner eller styrelsearvoden har ej utbetalats.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Intäkt vidarefakturerad El	96 967	110 655
Intäkt vidarefakturerad Värme	108 205	101 983
Intäkt vidarefakturerad VA	82 846	73 611
Vidarefakturerade kostnader	540	60 000
	288 558	346 249

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El för belysning (vidarefaktureras)	102 420	109 797
Värme (vidarefaktureras)	108 750	102 479
Vatten och avlopp (vidarefaktureras)	82 848	73 828
Städning och renhållning	30 059	26 505
Övriga lokalkostnader	7 313	28 898
Fastighetsförsäkringspremier	27 004	31 127
Ersättningar till revisor	37 525	11 875
Redovisningstjänster	50 662	46 339
Bankkostnader	2 620	1 789
Vidarefakturerings	0	60 000
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 800	800
Reparation och underhåll av fastighet	75 530	0
Programvaror	754	0
Hyra av inventarier och verktyg	2 590	
	529 875	493 437

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 764 000	67 764 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 764 000	67 764 000
Ingående avskrivningar	-1 909 237	-859 602
Årets avskrivningar	-1 205 834	-1 049 635
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 115 071	-1 909 237
Utgående redovisat värde	64 648 929	65 854 763

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av fastighetslån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Statshypotek AB	3,44	2026-09-01	6 541 200
			6 541 200

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 750 000	33 750 000
	33 750 000	33 750 000

Not 8 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 21 april 2026

Örebro den

Underskriven den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anders Rosenberg
Styrelseledamot

Martin Lindbäck
Styrelseledamot

Maria Wallin
Styrelseledamot

Martin Frank
Styrelseledamot

Tommy Knappe
Styrelseledamot

Fredrik Andersson
Styrelseledamot, ordförande

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

Niclas Sandvall
Auktoriserad revisor

ANDERS ROSENBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Pisten

64c62187-f01b-453e-9079-f0a2613001fc - 2026-04-22 17:37:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - abf21211-4d6d-4e4d-8fe5-52cdb74a66a9 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MARTIN LINDBÄCK JINNEMARK

4bf584ba-c7a9-48ca-ab43-6fea42733504 - 2026-04-27 12:06:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 915e6a36-d9b1-4b83-803c-2530f5205b4b - SE

Maria Elisabeth Wallin

8ef6c529-a11a-49f0-81e1-c622926a72a1 - 2026-04-27 13:17:50 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8048ba5e-de94-409f-873e-3e49aec92eeb - SE

MARTIN FRANK

d6aee407-78bd-42c5-9dd3-881449fb7f5b - 2026-04-27 18:15:15 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 31172339-f3e2-4efc-9be2-98cbdec6a0f8 - SE

TOMMY KNAPPE

cbb26c4a-9c28-4191-9103-7550f50beb60 - 2026-04-27 22:59:07 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f5994312-d98d-4db1-a21f-f2074b2e7c64 - SE

Bo FREDRIK Bengt Andersson

de50141b-f6f7-48c7-85c3-28c466b5d58b - 2026-04-29 17:14:17 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5060a0db-9c0c-457b-811d-6cec7f9c9ad3 - SE

PER NICLAS SANDVALL

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: CGN Revision AB

4ef19754-a82b-48c4-a163-2d1f0e73f292 - 2026-04-30 09:47:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0091e14d-0e1c-412c-9881-389f19202056 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmittekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende