

Årsredovisning
för
Brf Tandådalen Panorama 2
769631-8315

Räkenskapsåret
2023



Styrelsen för Brf Tandådalen Panorama 2 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter

Jakob Lamm	Ordförande
Lars Karlsson	Ledamot
Kent Kristiansen	Ledamot
Per-Olof Rosén	Suppleant

Revisorer

Extern revisor Ado Korda, iAudit Revision AB.

Twist Erlandsson

Vid garantibesiktning har ett antal fel i entreprenaden uppmärksamats. I anledning av dessa fel har föreningen ställt krav på att Erlandsson Holding AB åtgärdar felen genom den moderbolagsgaranti som ställts ut.

Erlandsson Holding har vägrat utföra åtgärderna och följdaktligen vägrat att erlagga ersättning till föreningarna.

På grund av ovan har föreningen tillsammans med systerföreningen Panorama 1 stämt Erlandsson Holding AB.

Twisten avslutades genom en förlikning som stadsfästes vid Stockholms Tingsrätt i Dom T7820-22, där föreningen erhåller 1 100 000 kr som utbetalas i delposter med slutlikvid 1 maj 2024.

Rättegångskostnaderna uppgick till 498 050 kr varav 238 000 kr täcktes av föreningens rättsskydd.

Årets resultat

Tvisten med Erlandssons har påverkat resultatet väsentligt under några år, dels genom kostnad för reparationer och advokatskostnader samt i år så har förlikningen tagits upp som intäkt med 1 100 000 kr och rättsskyddet som en intäkt med 238 000 kr. Att resultatet ändå visar minus 36 954 kr beror framförallt på avskrivningar på byggnader som uppgår till - 1 016 675 kr. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post.

Föreningens 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.

Åtgärder på fastigheterna/husen

Styrelsen kommer under 2024 att arbeta fram en underhållsplan för våra byggnader och primärt så kommer färdigställandet av fasadmålning samt lackering av ytterdörrar prioriteras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av generellt ökade kostnader och specifikt kraftigt höjda räntor har styrelsen beslutat att höja avgifterna i föreningen. Avgiften per månad höjdes till 4 459 kr för S-hus och till 939 kr för A-hus.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Då Jakob Lamm utträtt ur styrelsen har en extra föreningsstämma hållits den 4 januari 2024, där utöver sittande ledamöter och suppleant, har Mikael Ludvigson och Anders Wall valts till ledamöter. Anders Wall utsågs till styrelseordförande vid konstituerande styrelsemöte den 4 januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	40
Tillkommande medlemmar under året	1
Avgående medlemmar under året	4
Antal medlemmar vid årets slut	37

Under året har 1 (1) st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	982	759	754	743
Resultat efter finansiella poster	-37	-1 771	-879	-743
Soliditet (%)	79,0	79,1	75,0	75,1
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	593	402	402	402
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	8 254	8 329	7 330	7 459
Räntekänslighet (%)	15	21	18	19

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 980 000	167 520	-2 736 138	-1 771 405	45 639 977
Disposition av föregående års resultat:			-1 771 405	1 771 405	0
Avsättning under året		55 840	-55 840		0
Årets resultat				-36 954	-36 954
Belopp vid årets utgång	49 980 000	223 360	-4 563 383	-36 954	45 603 023

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 563 383
årets förlust	-36 954
	-4 600 337

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll 40kr/kvm boyta enl ekonomisk plan	55 840
i ny räkning överföres	-4 656 177
	-4 600 337

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	982 224	758 546
Övriga rörelseintäkter	3	1 338 000	9 355
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 320 224	767 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-217 529	-197 995
Övriga externa kostnader	5	-523 426	-1 032 793
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 016 675	-1 016 675
Summa rörelsekostnader		-1 757 630	-2 247 463
Rörelseresultat		562 594	-1 479 562
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-599 547	-291 843
Summa finansiella poster		-599 547	-291 843
Resultat efter finansiella poster		-36 953	-1 771 405
Resultat före skatt		-36 953	-1 771 405
Årets resultat		-36 954	-1 771 405

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	55 418 310	56 434 985
Summa materiella anläggningstillgångar		55 418 310	56 434 985
Summa anläggningstillgångar		55 418 310	56 434 985
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		194 965	126 601
Övriga fordringar		1 338 057	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	52 846	49 340
Summa kortfristiga fordringar		1 585 868	175 998
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		716 326	1 077 530
Summa kassa och bank		716 326	1 077 530
Summa omsättningstillgångar		2 302 194	1 253 528
SUMMA TILLGÅNGAR		57 720 504	57 688 513

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 980 000	49 980 000
Fond för yttre underhåll		223 360	167 520
Summa bundet eget kapital		50 203 360	50 147 520
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 563 383	-2 736 138
Årets resultat		-36 954	-1 771 405
Summa fritt eget kapital		-4 600 337	-4 507 543
Summa eget kapital		45 603 023	45 639 977
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 521 909	0
Summa långfristiga skulder		11 521 909	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		105 216	11 732 341
Leverantörsskulder		168 754	68 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	321 602	248 134
Summa kortfristiga skulder		595 572	12 048 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 720 504	57 688 513

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-36 954

-1 771 405

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 016 675

1 016 675

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

979 721

-754 730

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-68 364

22 726

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 341 507

5 156 397

Förändring av leverantörsskulder

100 693

-5 163 563

Förändring av kortfristiga skulder

73 468

5 214

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-255 989

-733 956

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-105 216

1 394 784

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-105 216

1 394 784

Årets kassaflöde

-361 205

660 828

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 077 530

416 701

Likvida medel vid årets slut

716 325

1 077 529

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

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/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter bostadsrättsyta.

Lån/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens fastighetslån på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter bostadsrättsyta.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av årsavgifterna.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	761 362	561 372
Avgifter Vatten & Avlopp	131 930	120 075
Avgifter Hämtningsavgift	23 204	19 382
Avgift Snöröjning	65 772	57 708
Övriga intäkter	-44	9
	982 224	758 546

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	0	9 355
Förlikningsavtal Erlandssons	1 100 000	0
Försäkringsersättning för advokatskostnader	238 000	0
	1 338 000	9 355

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Försäkring	39 296	36 540
Vatten & Avlopp	131 929	119 917
Renhållning	46 304	41 538
	217 529	197 995

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll av fastighet	8 575	698 149
Ekonomisk förvaltning	31 857	30 751
Bankkostnader	4 461	4 863
Revision	21 125	24 875
Snöröjning	62 379	68 879
Föreningsavgifter, Stornärfjällets samfällighetsförening	42 560	41 440
Advokat- och rättegångskostnader	342 250	155 800
Övriga kostnader	10 219	8 036
	523 426	1 032 793

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader lån, Danske Bank	599 547	291 843
	599 547	291 843

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 501 685	60 501 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 501 685	60 501 685
Ingående avskrivningar	-4 066 700	-3 050 025
Årets avskrivningar	-1 016 675	-1 016 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 083 375	-4 066 700
Utgående redovisat värde	55 418 310	56 434 985
Varav mark	10 500 000	10 500 000
	10 500 000	10 500 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	38 879	35 762
Ekonomisk Förvaltning	7 964	7 688
Medlemskap Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige	4 630	4 630
Övriga kostnader	1 373	1 260
	52 846	49 340

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutförfallodag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	4,89	2024-04-02	4 875 709	4 910 781
Danske Bank	4,89	2024-04-02	3 375 708	3 410 780
Danske Bank	4,89	2024-04-02	3 375 708	3 410 780
			11 627 125	11 732 341
Kortfristig del av långfristig skuld			105 216	105 216

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11 101 045 kr, förutsatt att lånen förnyas vid förfallodatum.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter, månadsavgifter	262 233	189 585
Upplupna räntekostnader	4 929	2 989
Upplupna kostnader revision	20 000	20 000
Stornärfjällets samfällighetsförening	13 440	14 560
Upplupen kostnad snöröjning	21 000	21 000
	321 602	248 134

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	55 000 000	55 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Wall
Ordförande

Lars Karlsson

Kent Kristiansen

Mikael Ludvigson

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

Ado Korda
Auktoriserad revisor