

Årsredovisning
för
Brf Tandådalen Panorama 1

769631-8109

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Tandådalen Panorama 1 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 1 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen som registrerades den 7 mars 2016. Föreningens stadgar registrerades senast hos Bolagsverket den 20 november 2019 och ekonomisk plan registrerades den 2 februari 2018.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 lägst tre och högst sju styrelseledamöter och högst två styrelsesuppleanter.

Ordinarie ledamöter

Lars Lidman	Ordförande
Rolf Skårman	Ledamot
Catarina Nord Nilsson	Ledamot
Peter Manhof	Ledamot
Peter Tuvberger	Ledamot
Henrik Jonason	Ledamot

Revisorer

Extern revisor Ado Korda, Iaudit Revision AB.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Rörbäcksnäs 20:541-546, 20:564 och 20:567-574 i Malung-Sälen kommun. Föreningens fastigheter består av 4st parhus med två våningsplan med totalt två lägenheter i varje huskropp. Lägenheterna har separata entreér. 11st parhus med två våningsplan med totalt två lägenheterna i varje huskropp. 15st Attefallshus med ett våningsplan samt ett sov-loft med slutande takhöjd. Totalt består föreningens 15 fastigheter av 45 bostadslägenheter med en totalt boendeyta på 2 549kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bundit sina lån under sommaren 2023 till 2026, och anpassat månadsavgiften till det rådande kostnadsläget. Av månadsavgiften står amorteringar och räntekostnader för nästan 80%.

Under verksamhetsåret har en 50-årig underhållsplan upprättats, vad den årliga avsättningen till yttre underhållsfond blir framöver kommer att beslutas under 2024. För att bemöta framtida underhållsbehov har föreningen ökat sina amorteringar med 100 000 kr (till totalt 286 840 kr/år, som motsvarar 112,50kr/kvm). Den utökade amorteringen skapar utrymme för att ta nytt lån vid framtida underhåll.

Under första kvartalet 2023 har även merparten av föreningens medlemmar gjort ett frivilligt kapitaltillskott motsvarande ca 610.000:- (14.878kr/lägenhet) för den investering av El-laddstolpar som beslutades och slutfördes under 2022.

Tvisten med arkitektfirman har avslutats vilket gör att samtliga förhållanden mellan föreningen och projektören nu är helt avslutade.

Tvisten med entreprenören har också avslutats på ett för föreningen bra sätt.

Den innebär att entreprenören ska betala till föreningen ett belopp om 5.000.000:-kr under 10 månader med start 2024-01-04 och med slutdatum 2024-08-01. Beloppet kommer att reducera den checkkredit som föreningen tagit för att förskotta åtgärder på byggnaderna samt resterande belopp användas för åtgärder som säkerställer värdet på föreningens byggnader. * se not 10

Under verksamhetsåret har samtliga tvister som föreningen haft, med arkitektfirman, projektören och entreprenören klarats upp och föreningen står stark inför framtiden.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	77
Tillkommande medlemmar under året	5
Avgående medlemmar under året	4
Antal medlemmar vid årets slut	78

Under året har 1 (1) st överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 261,6	1 690,0	1 596,2	1 433,9
Resultat efter finansiella poster	3 087,8	-2 550,5	-4 203,3	-1 500,7
Soliditet (%)	80,4	79,3	80,9	81,8
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	639	418	398	398
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	6 934	7 037	7 110	7 184
Räntekänslighet (%)	11	16	18	18

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 475 000	369 924	-8 251 639	-2 550 481	84 042 804
Ökning av insatskapital	609 998				609 998
Disposition av föregående års resultat:			-2 550 481	2 550 481	0
Avsättning under året		101 960	-101 960		0
Årets resultat				3 087 847	3 087 847
Belopp vid årets utgång	95 084 998	471 884	-10 904 080	3 087 847	87 740 649

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 904 080
årets vinst	3 087 847
	-7 816 233
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	101 960
i ny räkning överföres	-7 918 193
	-7 816 233

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	2 261 607	1 689 961
Övriga rörelseintäkter	3	5 000 000	18 645
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 261 607	1 708 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-461 093	-419 731
Övriga externa kostnader	5	-902 170	-1 565 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 904 140	-1 848 362
Summa rörelsekostnader		-3 267 403	-3 833 324
Rörelseresultat		3 994 204	-2 124 718
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-906 357	-425 763
Summa finansiella poster		-906 357	-425 763
Resultat efter finansiella poster		3 087 847	-2 550 481
Resultat före skatt		3 087 847	-2 550 481
Årets resultat		3 087 847	-2 550 481

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

103 645 582

105 549 722

Summa materiella anläggningstillgångar

103 645 582

105 549 722

Summa anläggningstillgångar

103 645 582

105 549 722

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

418 888

369 213

Övriga fordringar

5 000 021

21

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

88 195

118 934

Summa kortfristiga fordringar

5 507 104

488 168

Summa omsättningstillgångar

5 507 104

488 168

SUMMA TILLGÅNGAR

109 152 686

106 037 890

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

95 084 998

94 475 000

Fond för yttre underhåll

471 884

369 924

Summa bundet eget kapital

95 556 882

94 844 924

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 904 080

-8 251 639

Årets resultat

3 087 847

-2 550 481

Summa fritt eget kapital

-7 816 233

-10 802 120

Summa eget kapital

87 740 649

84 042 804

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit

10

2 864 387

1 981 313

Övriga skulder till kreditinstitut

11

17 387 933

17 749 773

Summa långfristiga skulder

20 252 320

19 731 086

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut (amortering)

286 840

186 840

Leverantörsskulder

249 793

132 858

Övriga skulder

12

0

1 328 251

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

623 084

616 051

Summa kortfristiga skulder

1 159 717

2 264 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

109 152 686

106 037 890

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

3 087 847

-2 550 481

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 904 140

1 848 362

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

4 991 987

-702 119

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-49 675

-89 305

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 969 261

-57 313

Förändring av leverantörsskulder

116 935

29 422

Förändring av kortfristiga skulder

-1 321 219

170 601

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 231 232

-648 713

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-261 840

-186 840

Medlemsinsatser - laddstolpar

609 998

-669 328

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

348 158

-856 168

Årets kassaflöde

-883 074

-1 504 881

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

-1 981 313

-476 432

Likvida medel vid årets slut

-2 864 387

-1 981 313

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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 för 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 realiseras 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 584 458	1 121 547
Avgifter Vatten & Avlopp	282 706	256 964
Avgifter Hämtningsavgift avfall	49 723	41 445
Snöröjning	162 000	162 000
Bredband	108 000	108 000
Månadsavgift laddstolpe	74 718	0
Övriga intäkter	2	5
	2 261 607	1 689 961

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Förlikning	5 000 000	0
Återbäring från försäkringsbolag	0	18 645
	5 000 000	18 645

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten & Avlopp	282 705	256 965
Renhållning	99 224	89 012
Försäkring	79 164	73 754
	461 093	419 731

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll av fastighet	28 746	1 022 592
IT-tjänster	3 306	3 268
Revision	22 375	31 125
Ekonomisk förvaltning	63 938	60 156
Bankkostnader	4 789	4 942
Snöröjning	133 668	133 668
Föreningsavgifter, Stornärfjällets samfällighetsförening	91 200	88 800
Kostnad Advokat	346 000	99 425
Laddstolpar	35 100	0
Bredband, vidarefaktureras	108 196	108 196
Självrisker vid skada	48 200	0
Programvaror	4 891	2 870
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	5 810	5 720
Övriga kostnader	5 951	4 469
	902 170	1 565 231

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, lån Danske Bank	763 995	387 039
Räntekostnader för checkräkningskredit	142 362	38 724
	906 357	425 763

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	113 828 301	113 158 973
Inköp		669 328
Vid årets slut	113 828 301	113 828 301
Ingående avskrivningar	-8 278 579	-6 430 217
Årets avskrivningar	-1 904 140	-1 848 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 182 719	-8 278 579
Redovisat värde vid årets slut	103 645 582	105 549 722
Varav mark	22 523 325	22 523 325
	22 523 325	22 523 325

Byggnaden anses tagen i bruk per 2018-07-01. Föreningen tillämpar komponentavskrivning

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald kostnad, arrende	14 917	0
Förutbetald kostnad, laddstolpar	8 775	0
Förutbetald kostnad, ekonomisk förvaltning	15 580	15 039
Förutbetald kostnad, Försäkring	13 336	12 482
Årsavgift, hemsida	2 728	2 761
Medlemskap	5 810	5 810
Bredband	27 049	27 049
Retroaktiv avgiftshöjning	0	55 793
	88 195	118 934

Not 10 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	6 000 000	10 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	-2 864 387	-1 981 313

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	2023-12-31	2022-12-31
Danske Bank	4,51	17 674 773	17 936 613
		17 674 773	17 936 613
Kortfristig del av långfristig skuld		286 840	186 840

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 16 240 573kr, förutsatt att lånen förnyas vid förfallodatum.

Not 12 Skuld slutavräkning

	2023-12-31	2022-12-31
Gemma Properties Holding AB - avräkningsavtal	0	1 311 468
Bleck Invest AB - avräkningsavtal	0	16 783
	0	1 328 251

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader, Revision	20 000	20 000
Upplupna kostnader, Föreningsavgifter	28 800	31 200
Förutbetalda intäkter, månadsavgifter 2023	569 856	560 556
Upplupna räntekostnader, lån Danske Bank	4 428	4 296
	623 084	616 052

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	70 000 005	70 000 005
	70 000 005	70 000 005

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

Sälen

Lars Lidman
Ordförande

Catarina Nord-Nilsson

Peter Tuvberger

Peter Manhof

Rolf Skärman

Henrik Jonason

Vår revisionsberättelse har lämnats

Iaudit Revision AB

Ado Korda
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557511385149

Dokument

769631-8109 Brf Tandådalen Panorama 1 för 20230101-20231231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-02-23 12:57:06 CET (+0100) av Great Accounting (GA)
Färdigställt 2024-02-26 15:28:20 CET (+0100)

Initierare

Great Accounting (GA)
Great Accounting Sweden AB
info@greataccounting.se
+46735332916

Signerare

Lars Lidman (LL)
Identifierad med svenskt BankID som "Lars Arne Carlsson Lidman"
Personnummer 540917-5071
lars@famlidman.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Arne Carlsson Lidman"
Signerade 2024-02-23 12:58:41 CET (+0100)

Catarina Nord-Nilsson (CN)
Identifierad med svenskt BankID som "CATARINA NORD NILSSON"
Personnummer 630509-6205
catarina.nordnilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CATARINA NORD NILSSON"
Signerade 2024-02-26 08:58:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511385149

Peter Tuvberger (PT) Identifierad med svenskt BankID som "PETER TUVBERGER" Personnummer 541028-1934 peter@tuvberger.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER TUVBERGER" Signerade 2024-02-23 20:30:38 CET (+0100)	Peter Manhof (PM) Identifierad med svenskt BankID som "Peter Manhof" Personnummer 780508-4899 peter.manhof@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Manhof" Signerade 2024-02-26 14:00:56 CET (+0100)
Rolf Skårman (RS) Identifierad med svenskt BankID som "ROLF SKÅRMAN" Personnummer 500424-5097 rolf@advokatfirmanskarman.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF SKÅRMAN" Signerade 2024-02-23 13:25:12 CET (+0100)	Henrik Jonason (HJ) Identifierad med svenskt BankID som "Jan Henrik Jonason" Personnummer 610325-5151 jonasonhenrik@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Henrik Jonason" Signerade 2024-02-23 14:37:20 CET (+0100)
Ado Korda (AK) Identifierad med svenskt BankID som "Ado Korda" Personnummer 198908174231 ado@iaudit.nu  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ado Korda" Signerade 2024-02-26 15:28:20 CET (+0100)	



Verifikat

Transaktion 09222115557511385149

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

