

Årsredovisning
för
Brf Tandådalen Panorama 1

769631-8109

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Tandådalen Panorama 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Under 2022 har arbetet med att färdigställa ommålningen av samtliga hus och omläggning av klinker i hallar slutförts. Dessutom har föreningen installerat och färdigställt ladd-stolpar som numera finns till varje lägenhet. Investeringen för ladd-stolparna kommer finansieras med frivilligt kapitaltillskott från merparten av föreningens medlemmar samt det bidrag vi erhållit från Naturvårdsverket, under Q1 2023.

Föreningen har även haft ökade kostnader för självrisk på vår fastighetsförsäkring pga att vi drabbats av ett antal vattenskador.

Föreningen har tidigare haft ett gynnsamt läge pga låga räntor i jämförelse mot den ursprungliga ekonomiska planen. Vi har under åren haft både rörliga räntor och bundit lånet på korta perioder upp till 1 år. Föreningens lån har sedan våren 2022 haft rörlig ränta (3mån Stibor +0,97%). I och med det förändrade läget på räntemarknaden under 2022 har föreningens räntekostnader för lånet ökat varför styrelsen tvingats höja avgifterna vid två tillfällen, dels den 1/7 och den 1/11. Av månadsavgiften står amorteringen och räntekostnader för nästan 70%.

Under 2022 har styrelsen fört diskussioner med medlemmarna om att ersätta föreningens lån med frivilligt kapitaltillskott, för att nyttja de mer fördelaktiga ränteavdragen medlemmarna kan göra privat. Fortsatta diskussion kommer göras under 2023 kring detta.

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
Johan Wiksäter	Ledamot
Henrik Jonason	Ledamot

Revisorer

Extern revisor Erik Storm, Öhrlings PricewaterhouseCoopers 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

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	- 476 432	2 073 439
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 689 961	1 574 590
Övriga intäkter	18 645	49 092
Minskning kortsiktiga fordringar	0	84 977
<u>Ökning av kortfristiga skulder</u>	<u>201 663</u>	<u>7 673</u>
	1 910 269	1 716 332
UTBETALNINGAR		
Inköp av laddstolpar	669 328	0
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 984 962	3 776 440
Finansiella kostnader	425 763	213 311
Ökning av kortfristiga fordringar	146 618	4 411
Minskning av kortfristiga skulder	1 639	85 201
<u>Minskning av långfristiga skulder</u>	<u>186 840</u>	<u>186 840</u>
	3 415 150	4 266 203
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT *	-1 981 313	-476 432
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 504 881	-2 549 871

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	76
Tillkommande medlemmar under året	2
Avgående medlemmar under året	1
Antal medlemmar vid årets slut	77

Under året har 1 (5) st överlåtelse skett.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 690,0	1 596,2	1 433,9	805,6
Resultat efter finansiella poster	-2 550,5	-4 203,3	-1 500,7	-714,4
Soliditet (%)	79,3	80,9	81,8	81,7
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	418	398	398	398
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 037	7 110	7 184	7 257

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 475 000	267 964	-3 946 404	-4 203 275	86 593 285
Disposition av föregående års resultat:			-4 203 275	4 203 275	0
Avsättning under året		101 960	-101 960		0
Årets resultat				-2 550 481	-2 550 481
Belopp vid årets utgång	94 475 000	369 924	-8 251 639	-2 550 481	84 042 804

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 251 639
årets förlust	-2 550 481
	-10 802 120
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	101 960
i ny räkning överföres	-10 904 080
	-10 802 120

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 689 961	1 596 154
Övriga rörelseintäkter	3	18 645	27 528
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 708 606	1 623 682
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-419 731	-402 055
Övriga externa kostnader	5	-1 565 231	-3 374 384
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 848 362	-1 837 207
Summa rörelsekostnader		-3 833 324	-5 613 646
Rörelseresultat		-2 124 718	-3 989 964
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-425 763	-213 311
Summa finansiella poster		-425 763	-213 311
Resultat efter finansiella poster		-2 550 481	-4 203 275
Resultat före skatt		-2 550 481	-4 203 275
Årets resultat		-2 550 481	-4 203 275

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	105 549 722	106 728 756
Summa materiella anläggningstillgångar		105 549 722	106 728 756
Summa anläggningstillgångar		105 549 722	106 728 756
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		369 213	279 908
Övriga fordringar		21	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	118 934	61 621
Summa kortfristiga fordringar		488 168	341 550
Summa omsättningstillgångar		488 168	341 550
SUMMA TILLGÅNGAR		106 037 890	107 070 306

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 475 000	94 475 000
Fond för yttre underhåll		369 924	267 964
Summa bundet eget kapital		94 844 924	94 742 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 251 639	-3 946 404
Årets resultat		-2 550 481	-4 203 275
Summa fritt eget kapital		-10 802 120	-8 149 679
Summa eget kapital		84 042 804	86 593 285
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	10	1 981 313	476 432
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 749 773	17 936 613
Summa långfristiga skulder		19 731 086	18 413 045
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		186 840	186 840
Leverantörsskulder		132 858	103 435
Övriga skulder	12	1 328 251	1 328 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	616 051	445 450
Summa kortfristiga skulder		2 264 000	2 063 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 037 890	107 070 306

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 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 121 547	1 014 432
Avgifter Vatten & Avlopp	256 964	252 665
Avgifter Hämtningsavgift avfall	41 445	37 541
Snöröjning	162 000	162 000
Bredband	108 000	108 000
Sotning	0	21 564
Övriga intäkter	5	-48
	1 689 961	1 596 154

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Vidarefakturerering kostnader besiktning	0	27 528
Återbäring från försäkringsbolag	18 645	0
	18 645	27 528

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Vatten & Avlopp	256 965	253 440
Renhållning	89 012	80 912
Försäkring	73 754	67 703
	419 731	402 055

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll av fastighet	1 022 592	2 604 532
IT-tjänster	3 268	3 199
Revision	31 125	19 750
Ekonomisk förvaltning	60 156	58 575
Bankkostnader	4 942	4 034
Snöröjning	133 668	128 254
Föreningsavgifter, Stornärfjällets samfällighetsförening	88 800	86 400
Kostnad Advokat	99 425	312 500
Kostnader besiktning, vidarefaktureras	0	27 528
Bredband, vidarefaktureras	108 196	107 389
Sotning, vidarefaktureras	0	22 163
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	5 720	0
Övriga kostnader	7 339	60
	1 565 231	3 374 384

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, lån Danske Bank	387 039	200 741
Räntekostnader för checkräkningskredit	38 724	12 570
	425 763	213 311

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	113 158 973	113 158 973
Inköp	669 328	
Vid årets slut	113 828 301	113 158 973
Ingående avskrivningar	-6 430 217	-4 593 010
Årets avskrivningar	-1 848 362	-1 837 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 278 579	-6 430 217
Redovisat värde vid årets slut	105 549 722	106 728 756
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

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald kostnad, ekonomisk förvaltning	15 039	14 644
Förutbetald kostnad, Försäkring	12 482	11 493
Årsavgift, hemsida	2 761	2 715

Medlemskap	5 810	5 720
Bredband	27 049	27 049
Retroaktiv avgiftshöjning	55 793	0
	118 934	61 621

Not 10 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000 000	10 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	-1 981 313	-476 432

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	2022-12-31	2021-12-31
Danske Bank	4,18	17 936 613	18 123 453
		17 936 613	18 123 453
Kortfristig del av långfristig skuld		186 840	186 840

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 17 002 413 kr, förutsatt att lånen förnyas vid förfalldatum.

Not 12 Skuld slutavräkning

	2022-12-31	2021-12-31
Gemma Properties Holding AB - avräkningsavtal	1 311 468	1 311 468
Bleck Invest AB - avräkningsavtal	16 783	16 783
	1 328 251	1 328 251

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader, Revision	20 000	20 000
Upplupna kostnader, Föreningsavgifter	31 200	28 800
Förutbetalda intäkter, månadsavgifter 2023	560 556	394 483
Upplupna räntekostnader, lån Danske Bank	4 296	528
Felaktig inbetalning från medlem	0	1 639
	616 052	445 450

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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

Johan Wiksäter

Peter Manhof

Rolf Skårman

Henrik Jonason

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

Erik Storm
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557488269105

Dokument

Årsredovisning 2022 BRF Tandådalen Panorama 1 till
underskrift
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2023-03-03 14:04:38 CET (+0100) av Great
Accounting (GA)
Färdigställt 2023-03-06 08:43:42 CET (+0100)

Initierare

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

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Arne Carlsson Lidman"
Signerade 2023-03-03 14:15:28 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 2023-03-03 14:56:43 CET (+0100)

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



Peter Manhof (PM)
Identifierad med svenskt BankID som "Peter Manhof"
Personnummer 780508-4899
peter.manhof@gmail.com






Namnet som returnerades från svenskt BankID var



Verifikat

Transaktion 09222115557488269105

<p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CATARINA NORD NILSSON" Signerade 2023-03-04 14:23:48 CET (+0100)</p>	<p>"Peter Manhof" Signerade 2023-03-05 17:29:45 CET (+0100)</p>
<p>Johan Wiksäter (JW) Identifierad med svenskt BankID som "Bo Johan Wiksäter" Personnummer 691103-1638 johan.wiksater@presto.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Johan Wiksäter" Signerade 2023-03-04 13:27:08 CET (+0100)</p>	<p>Henrik Jonason (HJ) Identifierad med svenskt BankID som "Jan Henrik Jonason" Personnummer 610325-5151 jonasonhenrik@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Henrik Jonason" Signerade 2023-03-04 12:59:08 CET (+0100)</p>
<p>Erik Storm (ES) Identifierad med svenskt BankID som "ERIK STORM" Personnummer 920606-0254 erik.storm@pwc.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK STORM" Signerade 2023-03-06 08:43:42 CET (+0100)</p>	

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>

