

Årsredovisning för  
**Brf Panorama Tandådalen**  
769634-4592

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Panorama Tandådalen, 769634-4592 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Dalarnas försäkringsbolag.

Inga arvoden eller löner har betalats ut.

Vid årets utgång var medlemsantalet 34 stycken fördelat på 20 stycken lägenheter.

Föreningens säte i Malung-Sälen.

### Styrelsen

#### Ordinarie ledamot

Ordförande	Magnus Normansson
Sekreterare	Henrik Larsson
Vice ordförande	Fredrik Lundgren

#### Revisor

Claes-Göran Rapp  
Grant Thornton Sweden AB

#### Valberedning

Christer Alkestén, Sammanställande  
Thomas Helgstedt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit 8 *protokollförsammanträden*, en *extra föreningsstämma* samt en ordinarie föreningsstämma 2022-06-30

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Malung-Sälen Lima Besparingsskog 2:12
Adress:	Tandådalen Panorama 1-20, 780 67 Sälen
Byggår:	1996/ revnoverat 2018
Taxeringsvärde:	12 587 000 kr varav byggnadsvärde 9 400 000 kr
Lägenhetsfördelning:	20 lägenheter à 75 m <sup>2</sup> i femhusbyggnader
Total boyta:	1 500 m <sup>2</sup>
Tomtens areal:	4 591 m <sup>2</sup>
Parkering	2 platser per andel

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Brytit loss elen från hyran så varje bostad får betala sin egna förbrukning

- Bytt ekonomisk förvaltare

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	45 000 000	-	-1 369 998	-579 108
Resultatdisp enl stämmobeslut			-579 108	579 108
Årets resultat				-946 911
<b>Vid årets slut</b>	<b>45 000 000</b>	<b>-</b>	<b>-1 949 106</b>	<b>-946 911</b>

## Flerårsöversikt

	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2017</i>	<i>Belopp i kr</i>
Nettoomsättning	1 140 009	1 140 000	1 139 999	65 053	
Res. efter finansiella poster	-946 911	-579 108	-478 477	-7 072	
Res. i % av nettoomsättningen	-83,1	-50,8	-42	-10,8	
Balansomslutning	56 938 939	57 553 435	58 223 304	60 407 647	
Soliditet %	73,9	74,8	75	75	
Definitioner: se not					

## Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta

Årsavgift	760	760	760	807
Lån	9 640	9 472	9 571	9 765

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-1 949 106
årets redovisade resultat	-946 911
	<b>-2 896 017</b>
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
i ny räkning överföres	-2 896 017
	<b>-2 896 017</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning		1 140 009	1 140 000
Övriga rörelseintäkter		12 358	-
		<u>1 152 367</u>	<u>1 140 000</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 181 969	-813 570
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3,4	-691 661	-685 123
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-721 263</u>	<u>-358 693</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 648	-220 415
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-946 911</u>	<u>-579 108</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-946 911</u>	<u>-579 108</u>
<b>Skatter</b>		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-946 911</u>	<u>-579 108</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	56 275 966	56 954 550
Inventarier, verktyg och installationer	4	241 933	255 010
		<u>56 517 899</u>	<u>57 209 560</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>56 517 899</u>	<u>57 209 560</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Fordran på beställare		310	-
Övriga fordringar		8 563	35 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 730	20 848
		<u>36 603</u>	<u>56 687</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>384 437</u>	<u>287 188</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>421 040</u>	<u>343 875</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>56 938 939</u>	<u>57 553 435</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 000 000	45 000 000
		45 000 000	45 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 949 106	-1 369 998
Årets resultat		-946 911	-579 108
		-2 896 017	-1 949 106
<b>Summa eget kapital</b>		42 103 983	43 050 894
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	9 212 000	9 310 000
		9 212 000	9 310 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	5 248 000	4 898 000
Leverantörsskulder		106 180	57 736
Skatteskulder		59 560	57 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	209 216	179 045
		5 622 956	5 192 541
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		56 938 939	57 553 435

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### **Avskrivningar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme, grund och stammar	100
Tak	25
Fönster	50
Värme (värmepanna)	25
El	50
Ventilation	50
Fasad	50
Installation	20

## Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	567 392	445 357
Vatten och avlopp	135 630	119 959
Renhållning, Sophantering	32 327	43 608
Försäkringsskada	9 500	0
Reparation och underhåll	44 793	19 181
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	30 380	29 180
Fastighetsförsäkringpremie	46 035	44 877
Gemensam tv-anläggning	21 069	30 851
Planerat underhåll	231 754	21 456
Övriga föreningskostnader	7 177	6 862
Administrationskostnader	32 579	29 081
Extern revisionskostnad	21 000	20 750
Bankkostnader	2 333	2 408
<b>Summa</b>	<b>1 181 969</b>	<b>813 570</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Ingående anskaffningsvärde byggnad	59 637 985	59 637 985
Vid årets slut	59 637 985	59 637 985
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Ingående avskrivningar	-2 683 435	-2 004 851
-Årets avskrivningar byggnader	-678 584	-678 584
Vid årets slut	-3 362 019	-2 683 435
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 275 966</b>	<b>56 954 550</b>
Bokfört värde byggnader	45 696 687	46 375 271
Bokfört värde mark	10 579 279	10 579 279
	<b>56 275 966</b>	<b>56 954 550</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	261 549	
-Nyanskaffningar	0	261 549
	261 549	261 549
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 539	
-Årets avskrivning	-13 077	-6 539
	-19 616	-6 539
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>241 933</b>	<b>255 010</b>



## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 96742	2025-12-01	1,30%	9 310 000	9 408 000
Stadshypotek 192334	2023-03-01	3,40%	4 750 000	4 800 000
Stadshypotek 186567	2023-10-30	3,85%	400 000	0
			<b>14 460 000</b>	<b>14 208 000</b>
Varav kortfristig del inom 1 år (Amortering)			-98 000	-98 000
Varav kortfristig del inom 1 år, förväntas omförhandlas			-5 150 000	-4 800 000
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>9 212 000</b>	<b>9 310 000</b>
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-9 212 000	-9 310 000
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

## Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 800 000	14 800 000
	<b>14 800 000</b>	<b>14 800 000</b>

## Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	26 520	10 650
Förutbetalda avgifter	52 500	57 009
Övriga upplupna kostnader	130 195	111 386
	<b>209 215</b>	<b>179 045</b>

## Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

### Balansomslutning:

Totala tillgångar.

### Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

***Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut***

***Underskrifter***

Malung

Datum .....

Magnus Normansson  
Styrelseordförande

Henrik Larsson  
Syrelseledamot

Fredrik Lundgren  
Syrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den .....

Claes-Göran Rapp  
Auktoriserad revisor