

Årsredovisning
för
Brf Tandådalen Panorama 2

769631-8315

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Tandådalen Panorama 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Vad som hänt under 2024

Det har varit ett händelserikt år i föreningen där vi slutfört många av de projekt som inte slutfördes efter Erlandssons konkurs. Vi ser nu med tillförsikt på framtiden då ekonomin är stabil och vi har god kontroll på föreningens fastigheter.

De projekt som slutfördes 2024 var:

Utvändig målning av samtliga fastigheter och information till medlemmar om hur det utför enklare underhållsmålning vid behov. I ett parallellt måleriprojekt målades samtliga entrédörrar på S-husen och finjusterades vid behov.

En annan förebyggande åtgärd var att applicera en fuktspärr till teknikrummen i S-husen. Detta för att minimera risken för fuktskador vid ett vattenläckage i värmepumpen. Vi upplever ett lyckat resultat.

Under inledning av 2025 har vi även genomfört en kalibrering av samtliga värmepumpar och golvvärmeslingor i S-husen. Detta kommer att ge en behagligare inomhusklimat, längre livslängd på värmepumparna och en bättre driftsekonomi.

Projekt 2025

Under sommarhalvåret 2025 kommer vi ta nästa steg i yttre underhåll och måla samtliga altandörrar och göra småjusteringar vid behov. I och med detta är vår uppfattning att föreningen har gått igenom alla fastigheter och vi kan arbeta efter standardiserad underhållsplan.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter

Anders Wall	Ordförande
Lars Karlsson	Ledamot
Kent Kristiansen	Ledamot
Mikael Ludvigson	Ledamot
Per-Olof Rosén	Suppleant

Revisorer

Extern revisor Ado Korda, iAudit Revision AB.

Årets resultat

Avslutad tvist med Erlandssons har tidigare år påverkat föreningens resultat i stor utsträckning. Årets resultat är minus 1 245 241kr men om man exkluderar avskrivningar på byggnader som uppgår till 1 016 675kr är underskottet i stället 228 76kr. Föreningen har tidigare år fått ersättning från Erlandsson för att åtgärda fel på föreningens fastighet, ersättning har bokförts som intäkt och påverkat resultatet positivt. Under 2024 har åtgärder utförts till en kostnad på 350 034kr vilket bokförts som reparationer, exkluderar man dessa så är resultatet istället 124 458kr plus.

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.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

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

Under året har 2 (1) st överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 057	982	759	754
Resultat efter finansiella poster	-1 245	-37	-1 771	-879
Soliditet (%)	78,9	79,0	79,1	75,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	593	545	402	402
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	78	78	74	74
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 254	8 329	8 404	7 405
Sparande per kvm (kr/kvm)	87	-11	71	141
Räntekänslighet (%)	14	15	21	18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	133	128	116	112

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 980 000	223 360	-4 563 382	-36 954	45 603 024
Disposition av föregående års resultat:			-36 954	36 954	0
Avsättning under året		55 840	-55 840		0
Årets resultat				-1 245 251	-1 245 251
Belopp vid årets utgång	49 980 000	279 200	-4 656 176	-1 245 251	44 357 773

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 656 176
årets förlust	-1 245 251
	-5 901 427

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll 40kr/kvm boyta enl ekonomisk plan	55 840
i ny räkning överföres	-5 957 267
	-5 901 427

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 056 900	982 224
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 338 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 056 900	2 320 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-229 234	-217 529
Övriga externa kostnader	5	-527 402	-523 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 016 675	-1 016 675
Summa rörelsekostnader		-1 773 311	-1 757 630
Rörelseresultat		-716 411	562 594
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-528 840	-599 547
Summa finansiella poster		-528 840	-599 547
Resultat efter finansiella poster		-1 245 251	-36 953
Resultat före skatt		-1 245 251	-36 953
Årets resultat		-1 245 251	-36 954

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	54 401 635	55 418 310
Summa materiella anläggningstillgångar		54 401 635	55 418 310
Summa anläggningstillgångar		54 401 635	55 418 310
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		200 466	194 965
Övriga fordringar		57	1 338 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	60 647	52 846
Summa kortfristiga fordringar		261 170	1 585 868
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 551 719	716 326
Summa kassa och bank		1 551 719	716 326
Summa omsättningstillgångar		1 812 889	2 302 194
SUMMA TILLGÅNGAR		56 214 524	57 720 504

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	49 980 000	49 980 000
Fond för yttre underhåll	279 200	223 360
Summa bundet eget kapital	50 259 200	50 203 360

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 656 176	-4 563 383
Årets resultat	-1 245 251	-36 954
Summa fritt eget kapital	-5 901 427	-4 600 337
Summa eget kapital	44 357 773	45 603 023

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 416 693	11 521 909
Summa långfristiga skulder		11 416 693	11 521 909

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		105 216	105 216
Leverantörsskulder		12 880	168 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	321 962	321 602
Summa kortfristiga skulder		440 058	595 572

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 245 251

-36 954

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 016 675

1 016 675

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

-228 576

979 721

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-5 501

-68 364

Förändring av kortfristiga fordringar

1 330 200

-1 341 507

Förändring av leverantörsskulder

-155 874

100 693

Förändring av kortfristiga skulder

360

73 469

Kassaflöde från den löpande verksamheten

940 609

-255 988

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-105 216

-105 216

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-105 216

-105 216

Årets kassaflöde

835 393

-361 204

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

716 326

1 077 530

Likvida medel vid årets slut

1 551 719

716 326

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 per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	828 025	761 362
Avgifter Vatten & Avlopp	139 846	131 930
Avgifter Hämtningsavgift	23 204	23 204
Avgift Snöröjning	65 772	65 772
Övriga intäkter	53	-44
	1 056 900	982 224

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Förlikningsavtal Erlandssons	0	1 100 000
Försäkringsersättning för advokatskostnader	0	238 000
	0	1 338 000

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Försäkring	43 083	39 296
Vatten & Avlopp	139 846	131 929
Renhållning	46 305	46 304
	229 234	217 529

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll av fastighet	350 034	8 575
Ekonomisk förvaltning	33 001	31 857
Bankkostnader	4 674	4 461
Revision	17 500	21 125
Snöröjning	70 096	62 379
Föreningsavgifter, Stornärfjällets samfällighetsförening	40 320	42 560
Advokat- och rättegångskostnader	0	342 250
Övriga kostnader	11 777	10 219
	527 402	523 426

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader lån, Danske Bank	528 840	599 547
	528 840	599 547

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 501 685	60 501 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 501 685	60 501 685
Ingående avskrivningar	-5 083 375	-4 066 700
Årets avskrivningar	-1 016 675	-1 016 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 100 050	-5 083 375
Utgående redovisat värde	54 401 635	55 418 310
Varav mark	13 515 000	10 500 000
	13 515 000	10 500 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringskostnader	46 244	38 879
Ekonomisk Förvaltning	8 250	7 964
Medlemskap Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige	4 630	4 630
Övriga kostnader	1 523	1 373
	60 647	52 846

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutförfallodag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank 13020110351	3,292	2024-04-02	4 840 637	4 875 709
Danske Bank 13020138302	3,292	2024-04-02	3 340 636	3 375 708
Danske Bank 13020138310	3,292	2024-04-02	3 340 636	3 375 708
			11 521 909	11 627 125
Kortfristig del av långfristig skuld			105 216	105 216

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 10 995 829 kr, förutsatt att lånen förnyas vid förfalldatum.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter, månadsavgifter	265 283	262 233
Upplupna räntekostnader	2 239	4 929
Upplupna kostnader revision	20 000	20 000
Stornärfjällets samfällighetsförening	13 440	13 440
Upplupen kostnad snöröjning	21 000	21 000
	321 962	321 602

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	55 000 000	55 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Wall

Anders Wall
Ordförande

Lars Karlsson

Lars Karlsson

Kent Kristiansen

Kent Kristiansen

Mikael Ludvigson

Mikael Ludvigson

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

Ado Korda

Ado Korda
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557542971393

Dokument

TP2 Signering

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2025-03-31 09:12:48 CEST (+0200) av Great Accounting (GA)

Färdigställt 2025-04-11 14:25:07 CEST (+0200)

Initierare

Great Accounting (GA)

Great Accounting Sweden AB

info@greataccounting.se

+46735332916

Signerare

Anders Wall (AW)

Identifierad med svenskt BankID som "Nils Anders Wall"

anders@dormy.se



Anders Wall

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Anders Wall"

Signerade 2025-03-31 09:19:28 CEST (+0200)

Lars Karlsson (LK)

Identifierad med svenskt BankID som "Lars Ivar Karlsson"

lars.wot@telia.com



Lars Karlsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Ivar Karlsson"

Signerade 2025-03-31 16:44:06 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557542971393

Kent Kristiansen (KK)

Identifierad med svenskt BankID som "Kent Kristiansen"
kent.kristiansen@teliacompany.com



Kent Kristiansen

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Kristiansen"
Signerade 2025-03-31 09:22:51 CEST (+0200)

Mikael Ludvigson (ML)

Identifierad med svenskt BankID som "Jan Mikael Ludvigson"
mikael.ludvigson@gmail.com



Mikael Ludvigson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Mikael Ludvigson"
Signerade 2025-04-02 09:20:20 CEST (+0200)

Ado Korda (AK)

Identifierad med svenskt BankID som "Ado Korda"
ado@iaudit.nu



Ado Korda

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ado Korda"
Signerade 2025-04-11 14:25:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557542971393

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tandådalen Panorama 2, org.nr 769631-8315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tandådalen Panorama 2 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tandådalen Panorama 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ado Korda
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"

Dokumentidentitet i Diffinder: 019624d1-6794-7092-b5a5-a0ff50311aeb

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.