

Årsredovisning

Brf Tandådalens Fjällvillor

716456-8631

Styrelsen för Brf Tandådalens Fjällvillor får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Besparingsskogen 1:6 som bebyggdes 1988.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna, där bl a skadedjursförsäkring, rättskyddsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Stefan Selander, ordförande

2024-2026

Johan Wendin, ledamot

2023-2025

Petri Langenoja, ledamot

2025-2027

Ylva Sundelin, ledamot

2023-2025

Karin Lindgren, ledamot

2023-2025 avgick på egen begäran 250910

Suppelanter

Mathz Ericsson, suppleant

2025

Fia Grossman, suppleant

2025

Revisor

Bertil Lexell

2025

Förvaltning

Bokföringen har skötts av E&F Ekonomikonsult.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Skistar.

Föreningsfrågor

Under året har styrelsen haft 3 protokollförda möten.

På fastigheten finns 23 parhus innehållande 46 lägenheter.

Föreningens totala bostadsyta är 2 530 kvm.

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 35 890 000 kr.

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 10 074 kr per värderingsenhet/bostad eller 0,75% av taxeringsvärdet. För Tandådalens Fjällvillor blir avgiften lägst med 0,75 % av taxeringsvärdet.

Medlemsinformation

Under året har det skett 2 överlåtelser.

Årsavgiften höjdes enligt de nya andelstalen 250101.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-11-16.

Ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket 1988-06-03.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 578 043	1 448 990	1 380 000	1 155 240
Resultat efter finansiella poster	22 400	-2 334 001	87 683	-229 384
Soliditet %	95	95	99	99
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	624	573	545	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	100	100	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	389	435		
Sparande (kr) per kvadratmeter	120	145	146	
Räntekänslighet %	1	1		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	162	143	128	

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 440 000	2 640 154	-7 314 107	-2 334 001	22 432 046
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-2 334 001	2 334 001	0
Förändring av yttre fond		-2 252 191	2 252 191		0
Årets resultat				22 400	22 400
Belopp vid årets utgång	29 440 000	387 963	-7 395 917	22 400	22 454 446

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 395 917
Årets resultat	22 400
Yttre fond	387 963
<i>Summa</i>	<i>-6 985 554</i>

Förslag till disposition:

Yttre fond innan avsättning	387 963
Avsättning till yttre fond	81 810
Balanseras i ny räkning	-7 455 327
<i>Summa</i>	<i>-6 985 554</i>

Styrelsen föreslår enligt stadgar att 81 810 kr avsätts till yttre fonden, vilket motsvar 0,3% av anskaffningsvärdet.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 578 043	1 448 990
Övriga rörelseintäkter		9 119	75 793
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 587 162	1 524 783
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 177 962	-3 474 384
Personalkostnader	4	-86 605	-147 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-281 051	-281 051
Summa rörelsekostnader		-1 545 618	-3 902 888
Rörelseresultat		41 544	-2 378 105
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 547	53 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 691	-9 547
Summa finansiella poster		-19 144	44 104
Resultat efter finansiella poster		22 400	-2 334 001
Resultat före skatt		22 400	-2 334 001
Årets resultat		22 400	-2 334 001

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 606 746	22 828 801
Inventarier, verktyg och installationer	6	294 975	353 970
Summa materiella anläggningstillgångar		22 901 721	23 182 771
Summa anläggningstillgångar		22 901 721	23 182 771
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		29 949	29 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 899	95 137
Summa kortfristiga fordringar		149 848	124 792
Kassa och bank			
Kassa och bank		577 766	367 966
Summa kassa och bank		577 766	367 966
Summa omsättningstillgångar		727 614	492 758
SUMMA TILLGÅNGAR		23 629 335	23 675 529

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 440 000	29 440 000
Fond för yttre underhåll		387 963	2 640 154
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>29 827 963</i>	<i>32 080 154</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 395 917	-7 314 107
Årets resultat		22 400	-2 334 001
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-7 373 517</i>	<i>-9 648 108</i>
Summa eget kapital		22 454 446	22 432 046
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	766 150	1 089 000
Summa långfristiga skulder		766 150	1 089 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	218 900	11 000
Leverantörsskulder		2 327	2 747
Skatteskulder		91 524	55 698
Övriga skulder		38 370	52 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57 618	32 250
Summa kortfristiga skulder		408 739	154 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 629 335	23 675 529

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	41 544	-2 378 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	281 051	281 051
Erhållen ränta	16 547	53 651
Erlagd ränta	-35 691	-9 547
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>303 451</i>	<i>-2 052 950</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-25 057	18 767
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	254 256	408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	532 650	-2 033 775
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-322 850	–
Övriga kort- eller långfristiga lån	–	1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-322 850	1 100 000
Årets kassaflöde	209 800	-933 775
Likvida medel vid årets början	367 966	1 301 741
Likvida medel vid årets slut	577 766	367 966

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år. Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent
Byggnader och mark	1
Inventarier, verktyg och installationer	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025-12-31	2024-12-31
	Årsavgifter	1 578 000	1 448 989
	Öres- och kronutjämning	43	1
	Summa	1 578 043	1 448 990

Not 3	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	El för belysning	21 715	16 577
	Vatten och avlopp	388 933	344 198
	Städning och renhållning	115 229	101 429
	Reparation och underhåll av fastighet	44 444	2 419 446
	Fastighetsskatt/fastghetsavgift	288 582	269 175
	Fastighetsskötsel och förvaltning	136 702	134 580
	Övriga fastighetskostnader	35 588	1 325
	Ersättning till revisor	4 500	4 000
	Div. övriga kostnader	7 072	33 157
	Redovisning, administration	60 976	58 744
	Fastighetsförsäkringspremier	94 093	91 753
	Summa	1 197 834	3 474 384

Not 4	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Styrelsearvode	62 475	112 200
	Resekostnadsersättning	4 500	–
	Arbetsgivaravgift	19 630	35 253
	Summa	86 605	147 453

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	27 269 921	27 269 921
	Utgående anskaffningsvärden	27 269 921	27 269 921
	Ingående avskrivningar	-4 441 120	-4 219 064
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-222 056	-222 056
	Omräkningsdifferenser	1	–
	Utgående avskrivningar	-4 663 175	-4 441 120
	Redovisat värde	22 606 746	22 828 801

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 760 029	2 760 029
	Utgående anskaffningsvärden	2 760 029	2 760 029
	Ingående avskrivningar	-2 406 059	-2 347 064
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-58 995	-58 995
	Utgående avskrivningar	-2 465 054	-2 406 059
	Redovisat värde	294 975	353 970

Not 7	Långfristiga skulder				
	Kolumn 1	Ränta	Amortering	Skuld	Ränteändring
	Stadshypotek 10-378766	5,418%	218 900	985 050	260126
	Varav kortfristig del			218 900	
	Varav långfristig del			766 150	

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 100 000	1 100 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-10

UNDERSKRIFTER

Stefan Selander

Ylva Sundelin

Johan Wendin

Petri Langenoja

Min revisionsberättelse har lämnats

Bertil Lexell
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tandådalens Fjällvillor
Org nr 716456–8631

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tandådalens Fjällvillor för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat om styrelsen på något sätt har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Jag har funnit att räkenskaperna är förda med noggrannhet och ordning. Inkomster och utgifter är tillfredsställande redovisade i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Styrelsen ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Med hänsyn till ovan anförda, tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Avesta

Digitalt signerad av

Bertil Lexell
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Stefan Selander
Företag: Brf Tandådalens Fjällvillor
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-02-16 16:34:08 GMT+01:00
Transaktions-ID: e69bd0ca838e4ac78818a383f1cbc5a3

Underskrift 2

Namn: Ylva Sundelin
Företag: Brf Tandådalens Fjällvillor
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-02-23 10:29:30 GMT+01:00
Transaktions-ID: 1c4b418950cc44b0981c5383f8e1a05d

Underskrift 3

Namn: Petri Langenoja
Befattning: Brf Tandådalens Fjällvillor, Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-02-26 17:39:42 GMT+01:00
Transaktions-ID: f741f344f7ac496ca0306ae8b1f48d38

Underskrift 4

Namn: Johan Wendin
Företag: Brf Tandådalens Fjällvillor
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-02-28 08:28:55 GMT+01:00
Transaktions-ID: aca39daa766c483eaa9b80a031a11797

Underskrift 5

Namn: Bertil Lexell
Befattning: Revisor
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-02-28 15:55:19 GMT+01:00
Transaktions-ID: 9099827623ca4f288d7055e59c0ffdc8