

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 1

769622-0735

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 1, 769622-0735, med säte i Dalarnas län, Malung-Sälens kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Malung-Sälen 3:120 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta lägenheter för nyttjande. Upplåtelse av bostadsrätterna sker i form av veckoandelar. Samtliga veckoandelar som inte upplåtits ägs av Fjällinvest AB. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-08-11. Antalet medlemmar den 4 februari 2024 var 525 st (fg år 513).

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Ordinarie styrelseledamöter

Bo Eriksson, ordförande

Maths Dohn

Kenth Sandqvist

Per Lif

#### Styrelsesuppleanter

Fredrik Bräutigam

Björn Olsson

#### Ordinarie revisor

Qrev AB med auktoriserade revisorn Nicklas Paulsson som huvudansvarig

### Fastigheten

Under hösten 2010 förvärvades fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 3:120 som består av fem byggnader med två lägenheter i varje. 46 kvm och 101 kvm. Byggnaderna uppfördes 1999. Innan upplåtelsen i december 2010 genomfördes en omfattande renovering av lägenheterna. Till lägenheterna hör också parkeringsplatser. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade.

### Underhåll

Styrelsen arbetar efter en underhållsplan där förväntade underhållsåtgärder planeras enligt förväntat behov. Genomgång och uppdatering av underhållsplanen kommer att ske årligen.

### Föreningens ekonomi

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	1 189 965	1 155 176	1 723 092	1 723 769	1 672 125
Resultat efter finansiella poster	-152 110	-40 859	-50 336	407 394	-220 573
Balansomslutning	18 471 708	18 729 688	20 424 329	15 469 176	14 983 235
Soliditet %	72	72	66	87	88

Definitioner: se not 1

Räkenskapsårets förlust jämfört med föregående år avser i huvudsak kostnader för städning och tvätt samt reparation och underhåll av byggnaderna. Vidare uppgår avskrivningarna till 296 432 SEK (f g år 286 374). Då dessa inte påverkar föreningens likviditet tas inte full höjd för dessa när veckoavgifterna bestäms. Årets kassaflöde är positivt med 51 133 SEK vilket framgår av kassaflödesanalysen på sid 6. Den totala kassabehållningen per 2023-12-31 uppgår till 925 339 SEK. Det är styrelsens bedömning att med ett år med normala kostnader kommer föreningen inte att behöva finansiera sina ekonomiska åtaganden genom avgiftsgöjningar, nya lån eller insatsökningar.

## Nyckeltal

	2023	2022
Skuldsättning per kvm	4 463	4 675
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 463	4 675
Sparande per kvm	1 259	1 185
Räntekänslighet, %	3	3
Energikostnad per kvm	480	375
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt	1 619	1 572
Årsavgiften andel i procent av totala rörelseintäkter	99	99

Föreningens lån i Stadshypotek löper med 1,45% fast ränta. Villkorsändringsdag 2025-03-01 och 2026-09-30.

## Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt EK</i>
Vid årets början	13 000 000	1 617 000	-1 156 531	-40 859	13 419 610
Avsättning till underhållsfond		147 000	-147 000		
Omföring av föreg års vinst			-40 859	40 859	
Årets resultat				-152 110	-152 110
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 000 000</b>	<b>1 764 000</b>	<b>-1 344 390</b>	<b>-152 110</b>	<b>13 267 500</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i SEK</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 344 390
årets resultat	-152 110
	<b>-1 496 500</b>
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	147 000
balanseras i ny räkning	-1 643 500
	<b>-1 496 500</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter		1 189 962	1 155 176
Övriga intäkter		5 934	2 010
		<u>1 195 896</u>	<u>1 157 186</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 000 768	-842 202
Personalkostnader		-7 568	-15 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	<u>-296 432</u>	<u>-286 374</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-108 872</b>	<b>13 546</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-43 245</u>	<u>-54 410</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-152 110</b>	<b>-40 859</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-152 110</b>	<b>-40 859</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-152 110</b>	<b>-40 859</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	17 006 135	17 236 080
Inventarier	5	360 531	457 018
		<u>17 366 666</u>	<u>17 693 098</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 366 666</b>	<b>17 693 098</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		179 330	110 538
Övriga fordringar		372	28 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	1	26 302
		<u>179 703</u>	<u>165 384</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>925 339</b>	<b>871 206</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 105 042</b>	<b>1 036 590</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 471 708</b>	<b>18 729 688</b>

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 000 000	13 000 000
Fond för yttre underhåll		1 764 000	1 617 000
		<u>14 764 000</u>	<u>14 617 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 344 390	-1 156 531
Årets resultat		-152 110	-40 859
		<u>-1 496 500</u>	<u>-1 197 390</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>13 267 500</u></b>	<b><u>13 419 610</u></b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 436 000	3 592 000
		<u>3 436 000</u>	<u>3 592 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		156 000	156 000
Leverantörsskulder		178 540	59 702
Övriga kortfristiga skulder		85 694	85 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 347 974	1 416 476
		<u>1 768 208</u>	<u>1 718 078</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>18 471 708</u></b>	<b><u>18 729 688</u></b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-152 110	-40 859
Avskrivningar		296 432	286 074
		144 322	245 215
Betald skatt		42 620	43 495
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>186 942</b>	<b>288 710</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-14 319	-18 096
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		7 510	-1 944 977
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>180 133</b>	<b>-1 674 363</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-90 315
Erhållet stöd		30 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>30 000</b>	<b>-90 315</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån			400 000
Amortering av lån		-156 000	-152 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-156 000</b>	<b>248 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>54 133</b>	<b>-1 516 678</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>871 206</b>	<b>2 387 884</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>925 339</b>	<b>871 206</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **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.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

År

Maskiner och andra tekniska anläggningar

5

För byggnaderna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 25-200 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 200 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 100 år
- Installationer, värme, och sanitet mm 75 år
- Installationer, el och ventilation mm 50 år
- Fönster 50 år
- Köksinredning 50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 50 år



## Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hushållsel och värme	281 007	210 730
Vatten och avlopp	71 760	65 240
Renhållning	22 165	19 781
Snöröjning	22 496	22 496
Storstädning och tvätt	147 486	105 413
Fastighetsskatt	42 620	43 495
Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning	62 500	63 250
Reparation och underhåll	138 771	89 107
Övriga fastighetskostnader	-	9 081
Kommunikation (TV, tele, larm)	22 004	22 004
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	79 076	76 333
Fastighetsförsäkring	22 491	20 824
Administration	86 516	94 448
Diverse övriga kostnader	1 876	-
<b>Summa</b>	<b>1 000 768</b>	<b>842 202</b>

## Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	229 945	229 945
Maskiner och inventarier	66 487	56 429
	<b>296 432</b>	<b>286 374</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	18 139 067	18 139 067
Vid årets slut	18 139 067	18 139 067
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-902 987	-673 042
-Årets avskrivning	-229 945	-229 945
Vid årets slut	-1 132 932	-902 987
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 006 135</b>	<b>17 236 080</b>
Bokfört värde mark	2 110 000	2 110 000

## Not 5 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	705 983	615 668
-Nyanskaffningar	-	90 315
-Bidrag laddstolpar	-30 000	-
Vid årets slut	675 983	705 983
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-248 965	-192 536
-Årets avskrivning	-66 487	-56 429
Vid årets slut	-315 452	-248 965
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>360 531</b>	<b>457 018</b>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kreditering installation laddstolpar	-	3 000
Upplupen intäkt el laddstolpar	-	810
Förutbetalda försäkringspremier	-	22 492
	<b>-</b>	<b>26 302</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	3 436 000	3 592 000
<b>Summa</b>	<b>3 436 000</b>	<b>3 592 000</b>

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	26 548	24 150
Revisionsarvode	25 000	25 000
Sociala kostnader	474	7 588
Städning	-	105 413
Elektricitet	-	57 921
Årsavgifter	1 289 780	1 189 965
Räntekostnader	6 172	6 439
	<b>1 347 974</b>	<b>1 416 476</b>

## Not 9 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 900 000	3 900 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 900 000</b>	<b>3 900 000</b>

## Underskrifter

Sälen den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Bo Eriksson  
Styrelseordförande

Maths Dohn  
Styrelseledamot

Per Lif  
Styrelseledamot

Kenth Sandqvist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur  
Qrev AB

Nicklas Paulsson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument inneholder 11 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende