

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 4

769632-5989

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 4, 769632-5989, med säte i Dalarnas län, Malung-Sälens kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Malung-Sälen 3:126 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 2016-10-12. Antalet medlemmar den 28 januari 2025 var 309 st (fg år 406).

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Joacim Svensson, ordförande

Lars Lifvendahl

Göran Wiberg

Annelie Eidevald

Styrelsesuppleanter

Fredrik Broman

Johan Nyström

Ordinarie revisor

Qrev AB med auktoriserade revisorn Nicklas Paulsson som huvudansvarig.

Fastigheten

Under hösten 2016 förvärvades fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 3:126 som består av fyra byggnader med två lägenheter i varje. 54 kvm och 113 kvm. Byggnaderna uppfördes 2000. 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. Två huvudsakliga underhållsaktiviteter har skett under året. Dels har samtliga tak röjts och klippts och dels har föreningen engagerat Sälen Home för att göra underhållsrelaterade insatser på ytskick och möbler i lägenheterna.

Föreningens ekonomi

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en hel del av styrelsens arbete kretsat kring att, tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar inom Skistar Vacation Club, tydliggöra vår roll som autonoma föreningar och samverka för att få till stånd en effektivt och ändamålsenlig styrning av vår förening. Anledningen till detta fokus är att Skistar tidigare har haft flertalet anställda resurser som arbetat med majoriteten av uppgifterna förknippade med bostadsrättsföreningens styre, exempelvis såväl ordföranderollen som administrativt stöd. Skistar kvarstår som den enskilt största ägaren i antalet andelar räknat och vi har gjort betydande framsteg under året vad gäller rollfördelning och förväntningar.

Flerårsjämförelse

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	1 112 403	1 077 018	897 682	1 437 464	1 438 000
Resultat efter finansiella poster	-227 759	-178 360	-89 367	-112 680	272 857
Balansomslutning	16 363 674	16 566 875	17 278 596	13 458 244	13 850 894
Soloditet, %	71	72	70	90	89

Avskrivningarna uppgår till 358 166 SEK (f g år 328 778). Då dessa inte påverkar föreningens likviditet tas inte full höjd för dessa när veckoavgifterna bestäms. Årets kassaflöde är dock negativt med 31 919 SEK vilket framgår av kassaflödesanalysen. Kundfordringarna som avser obetalda veckoavgifter vid årsskiftet uppgår till 52 160 SEK. Den totala kassabehållningen per 2024-12-31 uppgår till 2 442 820 SEK. Det är styrelsens bedömning att föreningen för att motverka det negativa resultat behöver höja årsavgiften. Inför 2025 har beslut tagits om att höja avgifterna med 7,3 % för stor lgh respektive 8,9% för liten lgh.

Nyckeltal

	2024	2023
Skuldsättning per kvm	4 784	4 988
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 784	4 988
Sparande per kvm	250	313
Räntekänslighet, %	2,9	3,1
Energikostnad per kvm	460	419
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt	1 665	1 612
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	99	99

Defintioner

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt EK
Vid årets början	12 200 000	660 000	-798 893	-178 360	11 882 747
Avsättning till underhållsfond		110 000	-110 000	178 360	-
Omföring av föreg års resultat			-178 360		
Årets resultat				-227 759	-227 759
Vid årets slut	12 200 000	770 000	-1 087 253	-227 759	11 654 988

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 087 253
årets resultat	-227 759
	-1 315 012
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	110 000
balanseras i ny räkning	-1 425 012
	-1 315 012

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	2	1 112 403	1 077 018
Övriga rörelseintäkter		10 770	8 879
		<u>1 123 173</u>	<u>1 085 897</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-842 079	-763 477
Personalkostnader		-20 590	-11 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-358 166	-328 778
Rörelseresultat		<u>-97 662</u>	<u>-17 660</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 104	-160 710
Resultat efter finansiella poster		<u>-227 759</u>	<u>-178 360</u>
Resultat före skatt		<u>-227 759</u>	<u>-178 360</u>
Årets resultat		<u>-227 759</u>	<u>-178 360</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 340 691	13 155 365
Inventarier	6	479 955	656 189
		13 820 646	13 811 554
Summa anläggningstillgångar		13 820 646	13 811 554
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52 160	280 260
Övriga fordringar		485	323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 563	-
		100 208	280 583
Kassa och bank		2 442 820	2 474 738
Summa omsättningstillgångar		2 543 028	2 755 321
SUMMA TILLGÅNGAR		16 363 674	16 566 875

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medelemsinsatser		12 200 000	12 200 000
Fond för yttre underhåll		770 000	660 000
		<u>12 970 000</u>	<u>12 860 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 087 253	-798 893
Årets resultat		-227 759	-178 360
		<u>-1 315 012</u>	<u>-977 253</u>
Summa eget kapital		11 654 988	11 882 747
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,10	3 196 000	3 332 000
Leverantörsskulder		119 857	80 678
Övriga kortfristiga skulder		75 535	68 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 317 294	1 202 704
		<u>4 708 686</u>	<u>4 684 128</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 363 674	16 566 875

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-227 759	-178 360
Avskrivningar		358 166	328 778
		130 407	150 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		130 407	150 418
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		180 375	-203 748
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		160 557	-465 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten		471 339	-518 692
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-367 258	-
Erhållna stöd		-	30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-367 258	30 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-136 000	-68 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-136 000	-68 000
Årets kassaflöde		-31 919	-556 692
Likvida medel vid årets början		2 474 739	3 031 430
Likvida medel vid årets slut		2 442 820	2 474 738

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Inventarier

År

5-10

För byggnaderna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 10-200 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 60 år
- Installationer, VA och elsystem, värme och ventilation mm 75 år
- Yttertak och fönster 75 år
- Fast inredning och köksinredning 75 år
- Inre och yttre ytskikt mm 50 år
- Ventilationsaggregat 10 år

Intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten, värme, WIFI och kabel-tv.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 112 280	1 077 020
Öres- och kronutjämning	123	-2
Summa	1 112 403	1 077 018

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hushållsel och värme	245 987	220 445
Elhandel laddstolpar	5 698	4 986
Vatten och avlopp	61 174	57 707
Renhållning	17 641	17 640
Snöröjning	18 000	18 000
Storstädning / Tvätt	142 447	117 989
Reparation och underhåll	37 109	60 453
Fastighetsskatt	42 552	34 096
Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning	50 000	50 000
Kommunikation (TV, tele, larm)	17 600	17 600
Förbrukningamterial och förbrukningsinventarier	37 891	72 864
Fastighetsförsäkring	12 564	23 706
Övriga fastighetskostnader	7 104	
Administration	146 312	67 991
Summa	842 079	763 477

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	181 932	153 044
Inventarier	176 234	175 734
	358 166	328 778

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	13 748 335	13 748 335
-Nyanskaffningar	367 258	-
-Avyttringar och utrangeringar	-30 000	-
Vid årets slut	14 085 593	13 748 335
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-592 970	-439 926
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	30 000	-
-Årets avskrivning	-181 932	-153 044
Vid årets slut	-744 902	-592 970
Redovisat värde vid årets slut	13 340 691	13 155 365
Bokfört värde mark	3 650 000	3 650 000

Not 6 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 705 026	1 735 026
-Erhållna stöd	-	-30 000
Vid årets slut	1 705 026	1 705 026
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 048 837	-873 103
-Årets avskrivning	-176 234	-175 734
Vid årets slut	-1 225 071	-1 048 837
Redovisat värde vid årets slut	479 955	656 189

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 563	-
Övriga poster	35 000	-
	47 563	-

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	3 196 000	3 332 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	57 300	28 650
Revisionsarvode	25 000	25 000
Sociala kostnader	18 003	8 341
Räntekostnader	17 312	28 433
Årsavgifter	1 199 680	1 112 280
	1 317 295	1 202 704

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	3 400 000	3 400 000
Summa ställda säkerheter	3 400 000	3 400 000

Underskrifter

Sälen den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Joacim Svensson Styrelseordförande	Lars Lifvendahl Styrelseledamot
Göran Wiberg Styrelseledamot	Annelie Eidevald Styrelseledamot

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

Nicklas Paulsson
Auktoriserad revisor

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

LARS LIFVENDAHL

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: SkiStar AB

e832a216-ceef-4372-8820-dc17811d7646 - 2025-03-24 17:56:24 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 0fa2c374-26db-436f-bb40-e20c6bcb4e24 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

GÖRAN WIBERG

1e75d084-024f-4964-8c69-0b8cfa741449 - 2025-03-25 12:14:18 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 46754130-63b4-4c0b-bd9d-ea0293244f87 - SE

JOACIM SVENSSON

825cec35-977b-49db-a8db-0e6ab331440c - 2025-03-27 08:12:44 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 6432e7e7-820d-48a8-8d29-6959a8e1c9de - SE

ANNELIE EIDEVALD

509331c6-bd75-4cc3-ad46-c8bc1b0fca43 - 2025-03-27 12:02:51 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 03ceeae8-cab6-4135-99d0-8e25c961c348 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Anders Nicklas Paulsson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Qrev AB

bc45538a-1c16-4821-836c-b22de62c3a05 - 2025-04-01 11:16:49 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 8d8d1d7f-504b-4ed0-8db2-0d40831c5b9b - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende