

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 4**  
769632-5989

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 4, 769632-5989, 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 3:126 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 4 februari 2024 var 406 st (fg år 298).

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Ordinarie styrelseledamöter

Bo Eriksson, ordförande

Ann-Mari Strid Westman

Göran Wiberg

Annelie Eidevald

#### Styrelsesuppleanter

Joacim Svensson

Jonas 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.

### Föreningens ekonomi

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Flerårsjämförelse

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	1 077 018	897 682	1 437 464	1 438 000	1 388 774
Resultat efter finansiella poster	-178 360	-89 367	-112 680	272 857	-133 080
Balansomslutning	16 566 875	17 278 596	13 458 244	13 850 894	13 574 253
Soloditet, %	72	70	90	89	88

Avskrivningarna uppgår till 328 778 SEK ( f g år 233 029). Då dessa inte påverkar föreningens likviditet tas inte full höjd för dessa när veckoavgifterna bestäms. Årets kassaflöde är dock negativt med 556 692 SEK vilket framgår av kassaflödesanalysen på sid 6. Kundfordringarna som avser obetalda veckoavgifter vid årsskiftet uppgår till 280 260 SEK. Den totala kassabehållningen per 2023-12-31 uppgår till 2 474 738 SEK. Det är styrelsens bedömning att föreningen inte kommer att behöva finansiera sina ekonomiska åtaganden genom avgiftshöjningar, nya lån eller insatsökningar.

## Nyckeltal

	2023	2022
Skuldsättning per kvm	4 988	5 090
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 988	5 090
Sparande per kvm	3 705	4 538
Räntekänslighet, %	3,1	3,8
Energikostnad per kvm	419	331
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt	1 612	1 344
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	99	99

## 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	12 200 000	550 000	-599 526	-89 367	12 061 107
Avsättning till underhållsfond		110 000	-110 000		-
Omföring av föreg års resultat			-89 367	89 367	
Årets resultat				-178 360	-178 360
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 200 000</b>	<b>660 000</b>	<b>-798 893</b>	<b>-178 360</b>	<b>11 882 747</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-798 893
årets resultat	-178 360
	<b>-977 253</b>
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	110 000
balanseras i ny räkning	-1 087 253
	<b>-977 253</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter		1 077 018	897 682
Övriga rörelseintäkter		8 879	13 179
		1 085 897	910 861
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-763 477	-736 359
Personalkostnader		-11 302	-5 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-328 778	-233 029
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-17 660</b>	<b>-64 396</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 710	-24 974
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-178 360</b>	<b>-89 367</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-178 360</b>	<b>-89 367</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-178 360</b>	<b>-89 367</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</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	13 155 365	13 308 409
Inventarier	5	656 189	861 923
		<u>13 811 554</u>	<u>14 170 332</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 811 554</b>	<b>14 170 332</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		280 260	46 370
Övriga fordringar		323	26 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	-	4 128
		<u>280 583</u>	<u>76 834</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 474 738</b>	<b>3 031 430</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 755 321</b>	<b>3 108 264</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 566 875</b>	<b>17 278 596</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 200 000	12 200 000
Fond för yttre underhåll		660 000	550 000
		<u>12 860 000</u>	<u>12 750 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-798 893	-599 526
Årets resultat		-178 360	-89 367
		<u>-977 253</u>	<u>-688 893</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 882 747</b>	<b>12 061 107</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7,9	3 332 000	3 400 000
Leverantörsskulder		80 678	49 605
Skatteskulder		68 192	-
Övriga kortfristiga skulder		554	68 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 202 704	1 698 917
		<u>4 684 128</u>	<u>5 217 489</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 566 875</b>	<b>17 278 596</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</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		-178 360	-89 367
Avskrivningar		328 778	233 029
		150 418	143 662
Betald skatt		68 192	34 096
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>218 610</b>	<b>177 758</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-203 748	40 802
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-533 554	-2 522 711
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-518 692</b>	<b>-2 304 151</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-285 026
Erhållna stöd		30 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>30 000</b>	<b>-285 026</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	3 400 000
Amortering av lån		-68 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-68 000</b>	<b>3 400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-556 692</b>	<b>810 823</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 031 430</b>	<b>2 220 607</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 474 738</b>	<b>3 031 430</b>

## 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.

#### **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**

Maskiner och andra tekniska anläggningar

År

5-10

För byggnaderna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 50-200 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, fasader mm 50 år



## Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hushållsel och värme	222 479	165 371
Vatten och avlopp	57 707	55 964
Renhållning	17 640	15 826
Snöröjning	18 000	18 000
Storstädning / Tvätt	117 989	48 230
Reparation och underhåll	60 453	66 143
Fastighetsskatt	34 096	59 843
Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning	50 000	50 750
Kommunikation (TV, tele, larm)	17 600	17 600
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	72 864	49 020
Fastighetsförsäkring	23 706	21 950
Övriga fastighetskostnader	-	9 081
Administration	70 943	158 581
<b>Summa</b>	<b>763 477</b>	<b>736 359</b>

## Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	153 044	84 926
Maskiner och inventarier	175 734	148 103
	<b>328 778</b>	<b>233 029</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	13 748 335	10 750 000
-Nyanskaffningar	-	2 998 335
Vid årets slut	13 748 335	13 748 335
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-439 926	-355 000
-Årets avskrivning	-153 044	-84 926
Vid årets slut	-592 970	-439 926
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 155 365</b>	<b>13 308 409</b>
Bokfört värde mark	3 650 000	3 650 000

## Not 5 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 735 026	1 450 000
-Nyanskaffningar	-	285 026
-Erhållna stöd	-30 000	-
Vid årets slut	1 705 026	1 735 026
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-873 103	-725 000
-Årets avskrivning	-175 734	-148 103
Vid årets slut	-1 048 837	-873 103
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>656 189</b>	<b>861 923</b>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt laddstolpar	-	4 128
	-	<b>4 128</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	3 332 000	3 400 000

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	28 650	24 150
Revisionsarvode	25 000	25 000
Sociala kostnader	8 341	7 588
Elektricitet	-	46 423
Räntekostnader	28 433	24 461
Årsavgifter	1 112 280	1 077 020
Driftskostnader	-	494 275
	<b>1 202 704</b>	<b>1 698 917</b>

## Not 9 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 400 000	3 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 400 000</b>	<b>3 400 000</b>

## Underskrifter

Sälen den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Bo Eriksson  
Styrelseordförande

Ann-Mari Strid Westman  
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

**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 innehåller 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