

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 2

769626-9419

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 2, 769626-9419, 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 Västra Sälen 3:101 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 2014-02-06. Antalet medlemmar den 4 februari 2024 var 346 st (fg år 344).

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Ordinarie styrelseledamöter

Bo Eriksson, ordförande

Christer Eriksson

Göran Wiberg

Benny Högling

Patrick Carlsson

#### Styrelsesuppleant

Ingegerd Eklöf

#### Ordinarie revisor

Qrev AB med auktoriserade revisorn Nicklas Paulsson som huvudansvarig.

### Fastigheten

Under 2014 förvärvades fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 3:101 som består av fyra byggnader med två lägenheter i varje. 46 kvm och 101 kvm. Byggnaderna uppfördes 1999. 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 sker årligen.

### Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	936 880	880 040	1 394 344	1 395 000	1 347 466
Resultat efter finansiella poster	-176 671	-89 531	-269 694	228 998	-295 833
Balansomslutning	17 437 906	12 043 901	12 327 857	12 756 778	12 630 560
Soliditet, %	61	90	88	88	87

Avskrivningarna uppgår till 274 192 SEK ( f g år 249 909). Då dessa inte påverkar föreningens likviditet tas inte full höjd för dessa när veckoavgifterna bestäms. Årets kassaflöde är positivt med 2 665 890 SEK vilket framgår av kassaflödesanalysen på sid 6. Den huvudsakliga anledningen är upptagande av lån med 2 400 000 SEK. Betalningen av våtrumsrenoveringen skedde efter årsskiftet.

Kundfordringarna som avser obetalda veckoavgifter vid årsskiftet uppgår till 104 150 SEK. Den totala kassabehållningen per 2023-12-31 uppgår till 4 286 297 SEK. Det är styrelsens bedömning att föreningen inte kommer att behöva finansiera sina ekonomiska åtaganden genom avgiftshöjningar, nya lån eller insatsökningar. Jämförelseåren har inte räknats om enligt K3 kapital 35.

## Nyckeltal

	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Skuldsättning per kvm	4 082	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 082	-
Sparande per kvm	7 290	2 756
Räntekänslighet, %	2,2	-
Energikostnad per kvm	481	388
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt	1 593	1 497
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	99	98

Föreningens lån i Stadshypotek löper med 5,12 % fast ränta. Villkorsändringsdag 2024-10-30.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har samtliga våtrum renoverats till en kostnad av 3,0 MSEK. Finansiering har skett genom 2,4 MSEK i banklån till bunden ränta (5,12%) i ett år fram till 2024-10-30 och resterande med egna medel.

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	11 800 000	680 000	-1 585 080	-89 531	10 805 389
Avsättning till underhållsfond		85 000	-174 531	89 531	
Årets resultat				-176 671	-176 671
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 800 000</b>	<b>765 000</b>	<b>-1 759 611</b>	<b>-176 671</b>	<b>10 628 718</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 1 936 282, behandlas enligt följande:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-1 759 611
årets resultat	-176 671
	<b>-1 936 282</b>
disponeras för	
Avsättning till underhållsfond	85 000
Balanseras i ny räkning	-2 021 282
Summa	<b>-1 936 282</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning		936 880	880 040
Övriga rörelseintäkter		10 168	15 597
		<u>947 048</u>	<u>895 637</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftkostnader	2	-829 111	-734 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-274 192	-249 909
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-156 255</b>	<b>-89 024</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 431	-511
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-176 671</b>	<b>-89 531</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-176 671</b>	<b>-89 531</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-176 671</b>	<b>-89 531</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	12 864 252	9 946 100
Inventarier	5	182 471	379 921
		<u>13 046 723</u>	<u>10 326 021</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 046 723</b>	<b>10 326 021</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		104 150	67 020
Övriga fordringar		735	26 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	1	3 667
		<u>104 886</u>	<u>97 473</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>4 286 297</b>	<b>1 620 407</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 391 183</b>	<b>1 717 880</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 437 906</b>	<b>12 043 901</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		11 800 000	11 800 000
Fond för yttre underhåll		765 000	680 000
		<u>12 565 000</u>	<u>12 480 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 759 611	-1 585 080
Årets resultat		-176 671	-89 531
		<u>-1 936 282</u>	<u>-1 674 611</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>10 628 718</u></b>	<b><u>10 805 389</u></b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 400 000	-
Leverantörsskulder		92 967	45 268
Skatteskulder		68 192	34 096
Övriga kortfristiga skulder		124	34 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	4 247 905	1 124 306
		<u>6 809 188</u>	<u>1 238 512</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>17 437 906</u></b>	<b><u>12 043 901</u></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		-176 671	-89 531
Avskrivningar		274 192	249 909
		97 521	160 378
Betald skatt		34 096	700
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>131 617</b>	<b>161 078</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-7 412	21 859
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 136 580	-195 125
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 260 785</b>	<b>-12 188</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 024 895	-87 316
Erhållna bidrag		30 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 994 895</b>	<b>-87 316</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		2 400 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 400 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 665 890</b>	<b>-99 504</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 620 407</b>	<b>1 719 911</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 286 297</b>	<b>1 620 407</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). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsföreningen Timmerbyn 2 är en mindre förening och har utnyttjat mindre föreningars möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Effekterna av övergången är följande:

-Komponentbaserad avskrivning på byggnader innebär högre avskrivning med 9 567 kr mot tidigare tillämpad princip med linjär avskrivning.

#### **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 [ange vilka] 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, verktyg och installationer

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, värme, el, VVS, ventilation mm 75 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 75 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 50 år

## Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hushållsel och värme	225 214	175 437
Vatten och avlopp	57 707	52 464
Renhållning	17 640	15 826
Storstädning / Tvätt	117 989	84 330
Reparation och underhåll	47 186	101 221
Fastighetsförsäkring	16 539	15 039
Fastighetsskatt	34 096	34 796
Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning	50 000	50 750
Övriga fastighetskostnader	23 000	32 081
Kommunikation (TV, tele, larm)	12 600	12 600
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	79 856	66 874
Administration	90 778	90 426
Diverse övriga kostnader	56 506	2 908
<b>Summa</b>	<b>829 111</b>	<b>734 752</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	81 667	67 100
Inventarier, verktyg och installationer	192 525	182 809
<b>Totalt</b>	<b>274 192</b>	<b>249 909</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	10 550 000	10 550 000
-Nyanskaffningar	2 999 819	-
Vid årets slut	13 549 819	10 550 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-603 900	-536 800
-Årets avskrivning	-81 667	-67 100
Vid årets slut	-685 567	-603 900
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 864 252</b>	<b>9 946 100</b>
Bokfört värde mark	3 840 000	3 840 000

## Not 5 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 635 711	1 548 395
-Nyanskaffningar	25 076	87 316
-Erhållna stöd	-30 000	-
Vid årets slut	1 630 787	1 635 711
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 255 790	-1 072 981
-Årets avskrivning	-192 526	-182 809
Vid årets slut	-1 448 316	-1 255 790
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>182 471</b>	<b>379 921</b>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt laddstolpar	-	3 667
	-	<b>3 667</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	2 400 000	-
	<b>2 400 000</b>	-

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvoden	26 550	24 150
Upplupna arbetgivaravgifter på styrelsearvoden	8 340	7 588
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Förutbetalda veckoavgifter	1 142 640	936 880
Upplupna elkostnader laddstolpar	-	182
Upplupna elkostnader	-	46 176
Upplupna städkostnader	-	84 330
Upplupen renoveringskostnad	3 024 895	-
Upplupna räntekostnader	20 480	-
	<b>4 247 905</b>	<b>1 124 306</b>

## Not 9 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 400 000	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 400 000</b>	-

## Underskrifter

Sälen den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Bo Eriksson  
Styrelseordförande

Christer Eriksson  
Styrelseledamot

Benny Högling  
Styrelseledamot

Patrick Carlsson  
Styrelseledamot

Göran Wiberg  
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