

Årsredovisning

# Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 3

769629-2817

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Noter	5-6
Underskrifter	7

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 3, 769629-2817 med säte i Dalarnas län, Malung-Sälens kommun får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 5:630 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 2015-04-08. Antalet medlemmar den 4 februari 2022 var 308 st (fg år 308).

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Ordinarie styrelseledamöter

Bo Eriksson, ordförande

Christer Eriksson

Magnus Toresand

Patrick Carlsson

#### Ordinarie revisor

Auktoriserade revisorn Anders Hvittfeldt

### Fastigheten

Under 2015 förvärvades fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 5:630 som består av fyra byggnader med två lägenheter i varje. 46 kvm och 101 kvm. Byggnaderna uppfördes 2005. 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Några väsentliga händelser har inte inträffat under räkenskapsåret.

### Ekonomisk översikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	1 364 160	1 360 020	1 315 131	1 282 260	1 292 060
Resultat efter finansiella poster	-114 809	212 848	-228 125	-48 027	-17 732
Soliditet, %	87,1	86,3	86,3	98,7	98,7

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	9 800 000	425 000	-563 230	212 848	9 874 618
Disposition enligt årsstämmobeslut		85 000	127 848	-212 848	
Årets resultat				-114 809	-114 809
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 800 000</b>	<b>510 000</b>	<b>-435 382</b>	<b>-114 809</b>	<b>9 759 809</b>

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-435 382
årets resultat	-114 809
	<hr/> <b>-550 191</b>
disponeras för:	
avsättning till underhållsfond	85 000
balanseras i ny räkning	-635 191
	<hr/> <b>-550 191</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter		1 364 134	1 360 020
		<u>1 364 134</u>	<u>1 360 020</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	1	-1 165 465	-872 762
Övriga externa kostnader		-82 187	-75 884
Personalkostnader		-4 624	-4 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	<u>-226 311</u>	<u>-193 000</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-114 453</b>	<b>213 719</b>
Räntekostnader och liknande kostnader		<u>-356</u>	<u>-871</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-114 809</b>	<b>212 848</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-114 809</b>	<b>212 848</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-114 809</b>	<b>212 848</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	8 059 000	8 122 000
Maskiner och inventarier	4	523 243	520 000
		<u>8 582 243</u>	<u>8 642 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 582 243</b>	<b>8 642 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 697	72 091
Övriga fordringar		518	517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	80 728	241 909
		<u>103 943</u>	<u>314 517</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 521 644</b>	<b>2 480 593</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 625 587</b>	<b>2 795 110</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 207 830</b>	<b>11 437 110</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		9 800 000	9 800 000
Fond för yttre underhåll		510 000	425 000
		<u>10 310 000</u>	<u>10 225 000</u>

#### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-435 382	-563 230
Årets resultat		-114 809	212 848
		<u>-550 191</u>	<u>-350 382</u>

### Summa eget kapital

**9 759 809**      **9 874 618**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		144 605	-
Skatteskulder		33 396	32 196
Övriga kortfristiga skulder		33 753	32 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	1 236 267	1 497 764
		<u>1 448 021</u>	<u>1 562 492</u>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**11 207 830**      **11 437 110**

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2010:16. Årsredovisning i mindre företag.

### Värderingsprinciper m m

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

### Redovisning av intäkter

Som inkomst redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd. Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Maskiner och inventarier	10-20

### Not 1 Driftskostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Hushållsel och värme	174 109	150 000
Vatten och avlopp	45 914	25 000
Renhållning	11 477	14 144
Snöröjning	18 001	45 000
Reparation och underhåll fastighet	14 725	26 558
Fastighetsskatt	34 596	33 144
Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning	794 037	406 091
Kommunikation (TV, larm)	17 600	35 000
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	31 138	122 991
Fastighetsförsäkring	15 576	14 834
Övriga fastighetskostnader	8 292	-
<b>Summa</b>	<b>1 165 465</b>	<b>872 762</b>

### Not 2 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Byggnader och mark	63 000	63 000
Maskiner och inventarier	163 311	130 000
<b>Summa</b>	<b>226 311</b>	<b>193 000</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 500 000	8 500 000
	<u>8 500 000</u>	<u>8 500 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-378 000	-315 000
-Årets avskrivning enligt plan	-63 000	-63 000
	<u>-441 000</u>	<u>-378 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 059 000</b>	<b>8 122 000</b>
Varav markvärde	2 200 000	2 200 000

### Not 4 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 316 628	1 316 628
-Nyanskaffningar	166 554	-
	<u>1 483 182</u>	<u>1 316 628</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-796 628	-666 628
-Årets avskrivning enligt plan	-163 311	-130 000
	<u>-959 939</u>	<u>-796 628</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>523 243</b>	<b>520 000</b>

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kreditering av serviceavtal	80 728	241 909
	<u>80 728</u>	<u>241 909</u>

### Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala kostnader	7 478	7 478
Serviceavtal dec	-	82 326
Revisionsarvode	25 000	20 000
Styrelsearvode	23 800	23 800
Förutbetalda årsavgifter	880 040	1 364 160
Upplupna driftskostnader	299 949	-
	<u>1 236 267</u>	<u>1 497 764</u>

## **Underskrifter**

Sälen den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Christer Eriksson

Patrick Carlsson

Magnus Toresand

Bo Eriksson  
styrelseordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anders Hvittfeldt  
Auktoriserad revisor



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

This documents contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

**Göran Christer Eriksson**

42dd05c3-33f8-4ef4-b3e6-32d6fe7f8ae5 - 2022-05-27 11:52:22 UTC +03:00  
BankID - 73584ebf-39eb-4c57-a201-0439ae78cb26 - SE

**Bo Ture Eriksson**

e77c7ed7-d95a-4d6a-87e3-08e5a5344581 - 2022-05-27 13:54:50 UTC +03:00  
BankID - 3c33be3a-7683-4d35-b693-d79693b6c9c8 - SE

**MAGNUS TORESAND**

167ed862-ba55-4165-822d-ccfc8b36520a - 2022-05-30 17:10:19 UTC +03:00  
BankID - 1d163690-9ce1-40c5-8f07-3fed08ddbafad - SE

**PATRICK CARLSSON**

30b0d179-ffa8-4983-a2c1-c6f994abb624 - 2022-05-30 23:14:10 UTC +03:00  
BankID - e70f824f-bd02-472e-8bd1-c7956b7ee89a - SE

**ANDERS HVITTFELDT**

91df7d81-08f3-4453-8369-75ae36c04597 - 2022-06-01 15:21:21 UTC +03:00  
BankID - e26f5e5c-ba57-48c0-b451-e84ff7955466 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til a signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberovende

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Timmerbyn 3  
Org.nr. 769629-2817

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Timmerbyn 3 för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Timberbyn 3 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mora den dag som framgår av min digitala signatur

Anders Hvittfeldt  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

QREV AB 559313-2722 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS HVITTFELDT

Anders Hvittfeldt

Auktoriserad revisor

**2022-06-01 12:23:04 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post