

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 5**  
769637-8160

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 5, 769637-8160, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 3:133 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 2020-03-31. Föreningen har sitt säte i Sälen, Malung-Sälens kommun, Dalarnas län. Antalet medlemmar den 4 februari 2022 var 192 st (fg år 201).

#### Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter  
Bo Eriksson, ordförande  
Magnus Toresand  
Göran Wiberg  
Caroline Blaszczyk Johansson  
Joachim Rosenqvist  
Ordinarie revisor  
Auktoriserade revisorn Anders Hvittfeldt

#### Fastigheten

Under 2020 förvärvades fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 3:133 som består av tre 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 sker årligen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Några väsentliga händelser har inte inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter	1 078 098	797 061
Resultat efter finansiella poster	-322 501	107 776
Soliditet, %	93,7	91,7

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	15 483 000			107 776	15 590 776
Disposition enl årsstämma		15 000	92 776	-107 776	
Årets resultat				-322 501	-322 501
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 483 000</b>	<b>15 000</b>	<b>92 776</b>	<b>-322 501</b>	<b>15 268 275</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -229 725, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	92 776
årets resultat	-322 501
	<hr/> <b>-229 725</b>
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	15 000
balanseras i ny räkning	-244 725
	<hr/> <b>-229 725</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2019-09-06- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter		1 078 100	797 061
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 078 100</b>	<b>797 061</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 037 459	-342 158
Övriga externa kostnader		-61 854	-77 801
Personalkostnader		-7 478	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-293 810	-269 326
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 400 601</b>	<b>-689 285</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-322 501</b>	<b>107 776</b>
<b>Finansiella poster</b>			
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-322 501</b>	<b>107 776</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-322 501</b>	<b>107 776</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-322 501</b>	<b>107 776</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	13 323 406	13 419 716
Maskiner och inventarier	5	1 596 458	1 793 958
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 919 864</b>	<b>15 213 674</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		20 455	103 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 749	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>110 204</b>	<b>103 691</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 272 639	1 676 227
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 272 639</b>	<b>1 676 227</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 382 843</b>	<b>1 779 918</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 302 707</b>	<b>16 993 592</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 483 000	15 483 000
Fond för yttre underhåll		15 000	-
Summa bundet eget kapital		15 498 000	15 483 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		92 776	-
Årets resultat		-322 501	107 776
Summa fritt eget kapital		-229 725	107 776
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 268 275</b>	<b>15 590 776</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		36 687	-
Skatteskulder		25 572	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	972 173	1 402 816
Summa kortfristiga skulder		1 034 432	1 402 816
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 302 707</b>	<b>16 993 592</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 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 och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Maskiner och inventarier	10

### Not 2 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2019-09-06- 2020-12-31
Fjärrvärme	98 129	51 403
Hushållsel	34 632	30 187
Vatten och avlopp	39 337	27 090
Renhållning	10 788	7 492
Snöröjning och sandning	13 498	10 125
Storstädning och tvätt	714 707	30 333
Reparation och underhåll byggnader	6 964	15 541
Förbrukningsmaterial	18 133	73 125
Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning	37 500	70 062
Fastighetsförsäkring	19 647	16 899
Kommunikation (TV, larm)	13 202	9 901
Fastighetsskatt	25 572	-
Övriga fastighetskostnader	5 350	-
<b>Summa</b>	<b>1 037 459</b>	<b>342 158</b>

### Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2019-09-06- 2020-12-31
Byggnader och mark	96 310	88 284
Maskiner och inventarier	197 500	181 042
<b>Summa</b>	<b>293 810</b>	<b>269 326</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 508 000	-
-Förvärv	-	13 508 000
	<u>13 508 000</u>	<u>13 508 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-88 284	-
-Årets avskrivning enligt plan	-96 310	-88 284
	<u>-184 594</u>	<u>-88 284</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 323 406</b>	<b>13 419 716</b>
varav markvärde	3 877 000	3 877 000

#### Not 5 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 975 000	-
-Förvärv	-	1 975 000
Vid årets slut	<u>1 975 000</u>	<u>1 975 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-181 042	-
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-197 500	-181 042
Vid årets slut	<u>-378 542</u>	<u>-181 042</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 596 458</b>	<b>1 793 958</b>

#### Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna kostnader för redovisning	-	15 000
Upplupen kostnad serviceavtal	-	309 718
Förutbetalda årsavgifter	689 430	1 078 098
Upplupet revisionsarvode	25 000	-
Upplupet styrelsearvode	23 800	-
Upplupna sociala avgifter	7 478	-
Övriga upplupna driftskostnader	226 465	-
	<u>972 173</u>	<u>1 402 816</u>



## **Underskrifter**

Sälen den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Bo Eriksson  
Styrelseordförande

Caroline Blaszczyk Johansson  
Styrelseledamot

Göran Wiberg  
Styrelseledamot

Joachim Rosenqvist  
Styrelseledamot

Magnus Toresand  
Styrelseledamot

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

Anders Hvittfeldt  
Auktoriserad Revisor

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

This document contains 9 pages before this page  
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

**GÖRAN WIBERG**

81ed04b9-d38e-4492-a334-df76f5d17e1e - 2022-05-27 13:42:54 UTC +03:00  
BankID - f13d913e-a087-48de-adb8-14d392b0bb92 - SE

**JOACHIM ROSENQVIST**

a284d143-c636-466f-9844-95cff1b6e150 - 2022-05-27 13:47:08 UTC +03:00  
BankID - 1ac71d80-ee1-4504-95c9-4818bc512789 - SE

**Bo Ture Eriksson**

bc350233-a640-481b-ab98-59d999c90a8d - 2022-05-27 13:54:50 UTC +03:00  
BankID - 3c33be3a-7683-4d35-b693-d79693b6c9c8 - SE

**CAROLINE BLASZCZYK JOHANSSON**

5d443a3e-80a9-45cd-b944-8673e88f1ad8 - 2022-05-29 17:03:37 UTC +03:00  
BankID - d626a4e9-2fba-4023-9006-e6296056bc0b - SE

**MAGNUS TORESAND**

4fd1b1d0-aa70-4fd7-9be4-e3451f9d0abb - 2022-05-30 17:13:00 UTC +03:00  
BankID - ced0ebbc-7285-4180-9cd5-0d1d5435c016 - SE

**ANDERS HVITTFELDT**

0e6a3aaa-99bb-47a3-bab2-621ad9cda649 - 2022-06-01 16:07:27 UTC +03:00  
BankID - 3873a452-ae1d-4c8a-9319-60a95bb4318c - SE

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 5  
Org.nr. 769637-8160

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 5 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019-09-06 -- 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 5 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisionssed 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 elektroniska 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 13:15:08 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post