

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 1
769622-0735

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 1, 769622-0735, 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 3:120 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 2011-08-11. Antalet medlemmar den 28 januari 2025 var 524 st (fg år 525).

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Maths Dohn, ordförande

Björn Olsson

Kenth Sandqvist

Lars Lifvendahl

Styrelsesuppleanter

Fredrik Broman

Katarina Midfors

Ordinarie revisor

Qrev AB med auktoriserade revisorn Nicklas Paulsson som huvudansvarig

Fastigheten

Under hösten 2010 förvärvades fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 3:120 som består av fem byggnader med två lägenheter i varje. 46 kvm och 101 kvm. Byggnaderna uppfördes 1999. Innan upplåtelsen i december 2010 genomfördes en omfattande renovering av lägenheterna. 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.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Årsavgifter	1 289 780	1 189 965	1 155 176	1 723 092	1 723 769
Resultat efter finansiella poster	-66 352	-152 110	-40 859	-50 336	407 394
Balansomslutning	18 596 975	18 471 708	18 729 688	20 424 329	15 469 176
Soliditet %	71	72	72	66	87

Avskrivningarna uppgår till 307 905 SEK (fg år 296 432). Då dessa inte påverkar föreningens likviditet tas inte full höjd för dessa när veckoavgifterna bestäms. Årets kassaflöde är positivt med 348 273 SEK vilket framgår av kassaflödesanalysen. Den totala kassabehållningen per 2024-12-31 uppgår till 1 273 612 SEK. Det är styrelsens bedömning att för att vända det negativa resultatet så beslutas en höjning av årsavgiften inför 2025 med 12%.

Nyckeltal

	2024	2023
Skuldsättning per kvm	4 887	4 463
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 887	4 463
Sparande per kvm	419	382
Räntekänslighet, %	3	3
Energikostnad per kvm	505	480
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt	1 755	1 619
Årsavgiften andel i procent av totala rörelseintäkter	99	99

Föreningens lån i Stadshypotek löper med 1,45% respektive 1,15% fast ränta. Villkorsändringsdag 2025-03-01 och 2026-09-30.

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt EK
Vid årets början	13 000 000	1 764 000	-1 344 390	-152 110	13 267 500
Avsättning till underhållsfond		147 000	-147 000		
Omföring av föreg år resultat			-152 110	152 110	
Årets resultat				-66 352	-66 352
Vid årets slut	13 000 000	1 911 000	-1 643 500	-66 352	13 201 148

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i SEK
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 643 500
årets resultat	-66 352
	-1 709 852
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	147 000
balanseras i ny räkning	-1 856 852
	-1 709 852

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

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	2	1 289 774	1 189 962
Övriga intäkter		12 156	5 934
		<u>1 301 930</u>	<u>1 195 896</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-979 748	-1 000 768
Personalkostnader		-36 040	-7 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-307 905</u>	<u>-296 432</u>
Rörelseresultat		-21 763	-108 872
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-44 592</u>	<u>-43 245</u>
Resultat efter finansiella poster		-66 352	-152 110
Resultat före skatt		-66 352	-152 110
Årets resultat		-66 352	-152 110

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 953 325	17 006 135
Inventarier	6	293 545	360 531
		<u>17 246 870</u>	<u>17 366 666</u>
Summa anläggningstillgångar		17 246 870	17 366 666
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 831	179 330
Övriga fordringar		400	372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	65 262	1
		<u>76 493</u>	<u>179 703</u>
Kassa och bank		1 273 612	925 339
Summa omsättningstillgångar		1 350 105	1 105 042
SUMMA TILLGÅNGAR		18 596 975	18 471 708

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 000 000	13 000 000
Fond för yttre underhåll		1 911 000	1 764 000
		<u>14 911 000</u>	<u>14 764 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 643 500	-1 344 390
Årets resultat		-66 352	-152 110
		<u>-1 709 852</u>	<u>-1 496 500</u>
Summa eget kapital		13 201 148	13 267 500
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 115 000	3 436 000
		<u>3 115 000</u>	<u>3 436 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		477 000	156 000
Leverantörsskulder		157 996	178 540
Övriga kortfristiga skulder		94 386	85 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 551 445	1 347 974
		<u>2 280 827</u>	<u>1 768 208</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 596 975	18 471 708

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-66 352	-152 110
Avskrivningar		307 905	296 432
		<u>241 553</u>	<u>144 322</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		241 553	144 322
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		103 209	-14 319
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		191 619	50 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten		536 381	180 133
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-188 108	-
Erhållet stöd		-	30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-188 108	30 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-	-156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-156 000
Årets kassaflöde		348 273	54 133
Likvida medel vid årets början		925 339	871 206
Likvida medel vid årets slut		1 273 612	925 339

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 100 år
- Installationer, värme, och sanitet mm 75 år
- Installationer, el och ventilation mm 75 år
- Fast inredning, Köksinredning 75 år
- Yttertak och fönster 75 år
- Ytskikt, fasader 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	1 289 780	1 189 965
Öres- och kronutjämning	-6	-3
Summa	1 289 774	1 189 962

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hushållsel och värme	295 351	281 007
Sotning	8 880	-
Vatten och avlopp	76 069	71 760
Renhållning	22 049	22 165
Snöröjning	22 496	22 496
Storstädning och tvätt	178 058	147 486
Fastighetsskatt	53 190	42 620
Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning	62 500	62 500
Reparation och underhåll	66 950	138 771
El Laddstolpar	5 751	-
Övriga fastighetskostnader	-	-
Kommunikation (TV, tele, larm)	22 004	22 004
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	26 362	79 076
Fastighetsförsäkring	24 290	22 491
Administration	111 531	86 516
Diverse övriga kostnader	4 267	1 876
Summa	979 748	1 000 768

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och mark	240 918	229 945
Inventarier	66 987	66 487
	307 905	296 432

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	18 139 067	18 139 067
-Nyanskaffningar	188 108	-
-Avyttringar och utrangeringar	-40 000	-
Vid årets slut	18 287 175	18 139 067
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 132 932	-902 987
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	40 000	-
-Årets avskrivning	-240 918	-229 945
Vid årets slut	-1 333 850	-1 132 932
Redovisat värde vid årets slut	16 953 325	17 006 135
Bokfört värde mark	2 110 000	2 110 000

Not 6 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	675 983	705 983
-Bidrag laddstolpar	-	-30 000
Vid årets slut	675 983	675 983
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-315 452	-248 965
-Årets avskrivning	-66 986	-66 487
Vid årets slut	-382 438	-315 452
Redovisat värde vid årets slut	293 545	360 531

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 262	-
Övriga förutbetalda kostnader	40 000	-
	65 262	-

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	3 115 000	3 436 000
Summa	3 115 000	3 436 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	57 300	26 548
Revisionsarvode	25 000	25 000
Sociala kostnader	18 004	474
Elektricitet	368	-
Årsavgifter	1 444 600	1 289 780
Räntekostnader	6 172	6 172
	1 551 444	1 347 974

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 900 000	3 900 000
Summa ställda säkerheter	3 900 000	3 900 000

Underskrifter

Sälen den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Maths Dohn
Styrelseordförande

Lars Lifvendahl
Styrelseledamot

Björn Olsson
Styrelseledamot

Kenth Sandqvist
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