

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 4

769632-5989

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-2         |
| Resultaträkning              | 3           |
| Balansräkning                | 4-5         |
| Noter                        | 6-8         |
| Underskrifter                | 9           |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 4, 769632-5989, med säte i Dalarnas län, Malung-Sälens kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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 2023 var 298 st (fg år 294).

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Ordinarie styrelseledamöter

Bo Eriksson, ordförande  
Ann-Mari Strid Westman  
Göran Wiberg  
Annelie Eidevald

Ordinarie revisor  
Auktoriserade revisorn Anders Lindholm

### 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

Inför 2022 beslutades att plocka bort städ från föreningen och lägga den kostnaden på den enskilde medlemmen. Detta innebar också att veckoavgifterna sänktes.

Under räkenskapsåret har samtliga våtrum renoverats för 3,2 MSEK. Under hösten har även laddstolpar för elbilsladdning installerats. Finansiering har skett med banklån.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

|                                   | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | Belopp i kr<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                   | 897 682    | 1 437 464  | 1 438 000  | 1 388 774  | 1 434 569                 |
| Resultat efter finansiella poster | -89 367    | -112 680   | 272 857    | -133 080   | -84 696                   |
| Soliditet %                       | 69,8       | 90,3       | 88,5       | 88,3       | 98,9                      |

Definitioner: se not 8

## Eget kapital

|                                | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> | <i>Totalt EK</i>  |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Vid årets början               | 12 200 000                    | 440 000                     | -376 846                       | -112 680                  | 12 150 474        |
| Avsättning till underhållsfond |                               | 110 000                     | -110 000                       |                           | -                 |
| Omföring av föreg års resultat |                               |                             | -112 680                       | 112 680                   | -                 |
| Årets resultat                 |                               |                             |                                | -89 367                   | -89 367           |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>12 200 000</b>             | <b>550 000</b>              | <b>-599 526</b>                | <b>-89 367</b>            | <b>12 061 107</b> |

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

|   | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                    |
| balanserat resultat                                   | -599 526           |
| årets resultat  | -89 367            |
|   | <b>-688 893</b>    |
| <br>  |                    |
| disponeras för  |                    |
| avsättning till underhållsfond                        | 110 000            |
| balanseras i ny räkning                               | -798 893           |
|   | <b>-688 893</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>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter                                       |            | 897 682                           | 1 437 474                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 13 179                            | -                                 |
|   |            | <u>910 861</u>                    | <u>1 437 474</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                          | 2          | -736 359                          | -1 329 639                        |
| Personalkostnader                                 |            | -5 869                            | -4 403                            |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 3          | -233 029                          | -216 000                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <u>-64 396</u>                    | <u>-112 568</u>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 3                                 | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -24 974                           | -112                              |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <u>-89 367</u>                    | <u>-112 680</u>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <u>-89 367</u>                    | <u>-112 680</u>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <u>-89 367</u>                    | <u>-112 680</u>                   |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4          | 13 308 409        | 10 395 000        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 5          | 861 923           | 725 000           |
|  |            | <u>14 170 332</u> | <u>11 120 000</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <u>14 170 332</u> | <u>11 120 000</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 46 370            | 34 600            |
| Övriga fordringar                              |            | 26 336            | 479               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 6          | 4 128             | 82 558            |
|  |            | <u>76 834</u>     | <u>117 637</u>    |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            | <u>3 031 430</u>  | <u>2 220 607</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <u>3 108 264</u>  | <u>2 338 244</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <u>17 278 596</u> | <u>13 458 244</u> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital         |            | 12 200 000        | 12 200 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 550 000           | 440 000           |
|  |            | <u>12 750 000</u> | <u>12 640 000</u> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -599 526          | -376 846          |
| Årets resultat                               |            | -89 367           | -112 680          |
|  |            | <u>-688 893</u>   | <u>-489 526</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>12 061 107</u> | <u>12 150 474</u> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 3 400 000         | -                 |
| Leverantörsskulder                           |            | 49 605            | 46 877            |
| Skatteskulder                                |            | -                 | 8 349             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 68 967            | 8 431             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7          | 1 698 917         | 1 244 113         |
|  |            | <u>5 217 489</u>  | <u>1 307 770</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>17 278 596</u> | <u>13 458 244</u> |

## 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 och har inte påverkat några jämförelsetal.

#### **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 Övriga externa kostnader

|  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Hushållsel och värme                             | 165 371                   | 175 389                   |
| Vatten och avlopp                                | 55 964                    | 43 788                    |
| Renhållning                                      | 15 826                    | 12 059                    |
| Snöröjning                                       | 18 000                    | 18 000                    |
| Reparation och underhåll                         | 66 143                    | 38 322                    |
| Fastighetsskatt                                  | 59 843                    | 8 649                     |
| Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning      | 98 980                    | 861 737                   |
| Kommunikation (TV, tele, larm)                   | 17 600                    | 17 600                    |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 49 020                    | 38 590                    |
| Fastighetsförsäkring                             | 21 950                    | 20 905                    |
| Övriga fastighetskostnader                       | 9 081                     | 7 420                     |
| Administration                                   | 158 581                   | 87 180                    |
| <b>Summa</b>                                     | <b>736 359</b>            | <b>1 329 639</b>          |

## Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|   | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i> |                           |                           |
| Byggnader och mark                                      | 84 926                    | 71 000                    |
| Maskiner och inventarier                                | 148 103                   | 145 000                   |
|   | <b>233 029</b>            | <b>216 000</b>            |

## Not 4 Byggnader och mark

|  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
| -Vid årets början                      | 10 750 000        | 10 750 000        |
| -Nyanskaffningar                       | 2 998 335         |                   |
| Vid årets slut                         | 13 748 335        | 10 750 000        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                   |                   |
| -Vid årets början                      | -355 000          | -284 000          |
| -Årets avskrivning                     | -84 926           | -71 000           |
| Vid årets slut                         | -439 926          | -355 000          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>13 308 409</b> | <b>10 395 000</b> |
| Bokfört värde mark                     | 3 650 000         | 3 650 000         |



## Not 5 Maskiner och inventarier

|  | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                |                |
| -Vid årets början                      | 1 450 000      | 1 450 000      |
| -Nyanskaffningar                       | 285 026        | -              |
| Vid årets slut                         | 1 735 026      | 1 450 000      |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                |                |
| -Vid årets början                      | -725 000       | -580 000       |
| -Årets avskrivning                     | -148 103       | -145 000       |
| Vid årets slut                         | -873 103       | -725 000       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>861 923</b> | <b>725 000</b> |

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                             | 2022-12-31   | 2021-12-31    |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Kreditering av serviceavtal | -            | 82 558        |
| Upplupen intäkt laddstolpar | 4 128        | -             |
|                             | <b>4 128</b> | <b>82 558</b> |

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Styrelsearvode    | 24 150           | 23 800           |
| Revisionsarvode   | 25 000           | 25 000           |
| Sociala kostnader | 7 588            | 7 478            |
| Elektricitet      | 46 423           | -                |
| Räntekostnader    | 24 461           | -                |
| Årsavgifter       | 1 077 020        | 897 680          |
| Driftskostnader   | 494 275          | 290 155          |
|                   | <b>1 698 917</b> | <b>1 244 113</b> |

## Not 8 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|  | 2022-12-31       | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> |                  |            |
| Fastighetsinteckningar                   | 3 400 000        | -          |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>          | <b>3 400 000</b> | <b>-</b>   |

## Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning: (kr):*

Totala tillgångar.

*Soliditet:*

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet=Eget kapital/Totala tillgångar.

## Underskrifter

Sälen den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Bo Eriksson  
Styrelseordförande

Ann-Mari Strid Westman

Göran Wiberg

Annelie Eidevald

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur  
Qrev AB

Anders Lindholm  
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 10 pages before this page

Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 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