

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Timmerbyn Village 1
769639-7111



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerbyn Village 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Västra Sälen 7:323 i Malung-Sälens kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Dalarnas län, Malung-Sälen Kommun.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Västra Sälen 7:335 består av 20 stycken lägenheter i tio byggnader.

På gården finns markparkeringar inom fastigheten, 46 st parkeringsplatser. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

8st 5 rok

12 st 7 rok

Den totala boytan är ca. 2200 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Föreningens fastighet är byggd 2021-2023. Värdeår 2024

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningen Västra Sälen GA:39 med ändamålet huvudvägar samt gång- och skidstråk, samt Västra Sälen HA: 40 med ändamålet lokalgator och parkeringsplatser för boende.

Underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall ske i enlighet med framtagen underhållsplan. Underhållsplan är framtagen på 30 år.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter

Styrelse

Styrelsens har efter ordinarie föreningsstämma följande sammansättning:

Fredrik Edlund	Ledamot	Ordförande
Lars Engström	Ledamot	Kassör
Magnus Andersson	Ledamot	
Gustav Larsson	Ledamot	
Thomas Thomppson	Suppleant	

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter, två i förening

Ingen ersättning till styrelsen har utgått.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

Åsa Axell	Borevision i Sverige AB	Ordinarie
Simon Arnelund	Suppleant	

Valberedning

Lars Johansson
Per-Oscar Berggren

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025-02-18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter en lång och utdragen process har föreningen under året 2025 och början av 2026 omprövats av Skatteverket och klassificerats som en oäkta bostadsrättsförening från och med räkenskapsåret 2024. Detta har påverkat föreningens kostnader negativt under året med 229 338 kr.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bl.a. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Malung-Sälen elnät AB	El
Fjällvärme i Sälen AB	Fjärrvärme
VAMAS	VA och renhållning
Folksam	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 20 röstberättigade medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Styrelsen redovisar ett negativt resultat men ett positivt kassaflöde för räkenskapsåret. Styrelsen ser över framtida avgiftsuttag för föreningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 799 kr per m². Utöver avgiften tillkommer kostnader för el. Årsavgiften höjdes med 6,5% från 1/4-2024. Från och med 1/1 -2026 höjdes avgifterna med 2,5 %.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 757	1 731	550	0
Resultat efter finansiella poster	-1 305	-1 331	-436	-57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	799	787	250	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 008	8 049	8 090	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 008	8 049	8 090	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	63	178	49	0
Räntekänslighet (%)	10,0	10,2	10,8	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	200	188	70	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,3	92,0	98,8	0,0
Balansomslutning	158 682	160 037	162 750	8 403
Soliditet (%)	88,6	88,8	88,1	-6,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen för 2023 avser perioden från och med slutavräkning 2023-08-31.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör årligt redovisningsmässigt underskott, detta beror på en hög avskrivning. Föreningen har också haft ökade skattekostnader i förhållande mot ekonomisk plan. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen.

Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering. De kommande fem års underhållen består av en OVK till en total kostnad av 20 tkr.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	143 900 000	167 964	-661 108	-1 330 826	142 076 030
Avsättning till yttrefond		167 964	-167 964		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 330 826	1 330 826	0
Årets resultat				-1 534 609	-1 534 609
Belopp vid årets utgång	143 900 000	335 928	-2 159 898	-1 534 609	140 541 421

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 159 898
årets förlust	-1 534 609
	-3 694 507

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	167 964
i ny räkning överföres	-3 862 471
	-3 694 507

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 757 251	1 731 440
Övriga intäkter		30 885	153 666
		1 788 136	1 885 106
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-671 227	-687 035
Övriga kostnader		-75 066	-91 043
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 632 517	-1 632 517
		-2 378 810	-2 410 595
Rörelseresultat		-590 674	-525 489
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-714 596	-805 336
		-714 596	-805 336
Resultat efter finansiella poster		-1 305 270	-1 330 825
Resultat före skatt		-1 305 270	-1 330 825
Skatt på årets resultat		-229 338	0
Årets resultat		-1 534 609	-1 330 826

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	157 917 794	159 550 311
		157 917 794	159 550 311
Summa anläggningstillgångar		157 917 794	159 550 311
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 783	5 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	20 175	20 927
		25 958	26 710
<i>Kassa och bank</i>		738 359	459 648
Summa omsättningstillgångar		764 317	486 358
SUMMA TILLGÅNGAR		158 682 111	160 036 669

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 900 000	143 900 000
Fond för yttre underhåll		335 928	167 964
		144 235 928	144 067 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 159 898	-661 108
Årets resultat		-1 534 609	-1 330 826
		-3 694 507	-1 991 934
Summa eget kapital		140 541 421	142 076 030
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	11 685 000	17 617 000
Summa långfristiga skulder		11 685 000	17 617 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	5 932 000	90 000
Leverantörsskulder		93 685	73 066
Aktuella skatteskulder		229 338	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	200 667	180 573
Summa kortfristiga skulder		6 455 690	343 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 682 111	160 036 669

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 305 271

-1 330 826

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 632 517

1 632 517

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

327 246

301 691

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

-5 783

Förändring av kortfristiga fordringar

753

1 258 423

Förändring av leverantörsskulder

20 619

-1 315 291

Förändring av kortfristiga skulder

20 094

23 279

Kassaflöde från den löpande verksamheten

368 712

262 319

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-90 000

-90 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-90 000

-90 000

Årets kassaflöde

278 712

172 319

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

459 648

287 328

Likvida medel vid årets slut

738 360

459 647

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Genomsnittlig avskrivning för byggnad ca 1,54%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mindre än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till medlemmar av fysisk person och resterande del till medlemmar med juridisk person, beskattas föreningen som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Samtliga intäkter och kostnader hänförs till inkomst av näringsverksamhet.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. ”paketering” via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 757 251	1 731 440
	1 757 251	1 731 440

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	226 505	220 014
El	42 719	36 644
VA	170 118	156 563
Renhållning	50 098	38 484
Underhåll & reparationer	39 731	90 646
Fastighetsförsäkring	26 725	15 234
Bevakningskostnader	0	4 653
Fastighetsskötsel avtal	74 424	93 764
Diverse övr kostnader	40 908	31 034
	671 228	687 036

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 727 000	161 727 000
Inköp		0
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 727 000	161 727 000
Ingående avskrivningar	-2 176 689	-544 172
Årets avskrivningar	-1 632 517	-1 632 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 809 206	-2 176 689
Utgående redovisat värde	157 917 794	159 550 311
Taxeringsvärden byggnader	19 548 000	19 548 000
Taxeringsvärden mark	13 176 000	13 176 000
	32 724 000	32 724 000
Bokfört värde byggnader	102 083 794	103 716 311
Bokfört värde mark	55 834 000	55 834 000
	157 917 794	159 550 311

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	11 317	10 881
Förvaltningsarvode	8 858	8 739
Övrigt	0	1 307
	20 175	20 927

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Leksands Sparbank	4,52	2026-09-30	5 872 000
Leksands Sparbank	4,19	2028-09-30	5 872 000
Leksands Sparbank	2,86	2026-01-05	5 873 000
			17 617 000
Kortfristig del av långfristig skuld			5 932 000
Långfristig del av skuld till kreditinstitut			11 685 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 90 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 17 167 000kr.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	1 896	2 010
Förskottshyror/avgifter	156 379	142 448
Påminnelseavgifter	0	960
El	4 596	3 988
Värme	29 980	31 167
Fastighetsskötsel	7 816	0
	200 667	180 573

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	17 827 000	17 827 000
	17 827 000	17 827 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Edlund
Ordförande

Magnus Andersson
Ledamot

Lars Engström
Ledamot

Gustav Larsson
Ledamot

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

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

Följande handlingar har undertecknats den 14 april 2026



Årsredovisning 2025 - för sign.pdf
(6898672 byte)
SHA-512: 4eafa2c504af314bbf9a6b177ecc14e3ada6a
2340f2883c9f127f7885b5edf72902fd39d6e2a02f4a91
ecc9a515bd5431afc5afa0a547a2268cdb892e70f8601

Underskrifter

2026-04-08 10:25:42 (CET)



Fredrik Thomas Edlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 15:50:51 (CET)



Gustav Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 15:42:46 (CET)



Lars Eric Thure Engström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 14:34:08 (CET)



Magnus Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 08:30:40 (CET)



Åsa Katarina Cronvall Axell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

415d7b4a89dbf501b6f27a8cf464c87a6bb7f900eaa500bba87fce94f2c3537d022ea903b5b8db15d71e8a8051e29577e9035bd4463ec6e534a79316d07d0ad2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.