

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Timmerbyn Village 1

769639-7111

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerbyn Village 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Bostadsrättsföreningen består av 20 stycken lägenheter i tio byggnader.

På gården finns markparkeringar inom fastigheten, 46 st parkeringsplatser.

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 Thompsson	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

Vakant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-04-28

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen påkallat en särskild besiktning av diverse punkter från byggprojektet. Besiktningen resulterade bland annat i a den utvändiga målningen av alla hus i föreningen skulle göras om. Ommålningen påbörjades under hösten och 5 av 10 hus färdigställdes innan vintern. Resterande hus kommer målas under sommarsäsongen 2025.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bl.a. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Malung-Sälen elnät AB	El
Fjärrvärme 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 överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Styrelsen ser över framtida avgiftsuttag för föreningen. Styrelsen hade ett tomt aktiebolag vilket har avyttrats under början av 2024 till 25 tkr.

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 787 kr per m². Utöver avgiften tillkommer kostnader för el. Årsavgiften höjdes med 6,5% från 1/4-2024.

Fastighetsavgift

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 731	550	0
Resultat efter finansiella poster	-1 331	-436	-57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	787	250	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 049	8 090	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 049	8 090	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	178	49	0
Räntekänslighet (%)	10,2	10,8	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	70	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,0	98,8	0,0
Balansomslutning	160 037	162 750	8 403
Soliditet (%)	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 räntekostnader i förhållande mot kalkylerad ränta i ekonomiskplan, vilket krävt avgiftsökning 2024. 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		-57 110	-436 034	143 406 856
Avsättning till yttrefond		167 964	-167 964		0
Disposition av föregående års resultat:			-436 034	436 034	0
Årets resultat				-1 330 826	-1 330 826
Belopp vid årets utgång	143 900 000	167 964	-661 108	-1 330 826	142 076 030

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-661 108
årets förlust	-1 330 826
	-1 991 934

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	167 964
i ny räkning överföres	-2 159 898
	-1 991 934

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 731 440	550 000
Övriga intäkter		153 666	6 821
		1 885 106	556 821
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-687 035	-167 785
Övriga kostnader		-91 043	-12 371
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 632 517	-544 172
		-2 410 595	-724 328
Rörelseresultat		-525 489	-167 507
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 336	-268 527
		-805 336	-268 527
Resultat efter finansiella poster		-1 330 825	-436 034
Resultat före skatt		-1 330 825	-436 034
Årets resultat		-1 330 826	-436 034

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	159 550 311	161 182 828
		159 550 311	161 182 828
Summa anläggningstillgångar		159 550 311	161 182 828
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 783	0
Övriga fordringar		0	1 259 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	20 927	20 095
		26 710	1 279 351
<i>Kassa och bank</i>		459 648	287 328
Summa omsättningstillgångar		486 358	1 566 679
SUMMA TILLGÅNGAR		160 036 669	162 749 507

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 900 000	143 900 000
Fond för yttre underhåll		167 964	0
		144 067 964	143 900 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-661 108	-57 110
Årets resultat		-1 330 826	-436 034
		-1 991 934	-493 144
Summa eget kapital		142 076 030	143 406 856
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	17 617 000	17 707 000
Summa långfristiga skulder		17 617 000	17 707 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	90 000	90 000
Leverantörsskulder		73 066	1 388 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	180 573	157 294
Summa kortfristiga skulder		343 639	1 635 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 036 669	162 749 507

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 330 826	-436 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 632 517	544 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	301 691	108 138
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-5 783	0
Förändring av kortfristiga fordringar	1 258 423	1 869 727
Förändring av leverantörsskulder	-1 315 291	495 619
Förändring av kortfristiga skulder	23 279	-7 409 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten	262 319	-4 936 351
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-157 265 002
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-157 265 002
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	143 900 000
Upptagna lån	0	17 827 000
Amortering av lån	-90 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	161 697 000
Årets kassaflöde	172 319	-504 353
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	287 328	791 681
Likvida medel vid årets slut	459 647	287 328

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 realiserar 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 731 440	550 000
	1 731 440	550 000

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	220 014	86 205
El	36 644	19 370
VA	156 563	47 470
Renhållning	38 484	14 740
Underhåll & reparationer	90 646	0
Fastighetsförsäkring	15 234	0
Bevakningskostnader	4 653	0
Fastighetsskötsel avtal	93 764	0
Diverse övr kostnader	31 034	0
	687 036	167 785

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 727 000	0
Inköp	0	157 265 001
Omklassificeringar	0	4 461 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 727 000	161 727 000
Ingående avskrivningar	-544 172	0
Årets avskrivningar	-1 632 517	-544 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 176 689	-544 172
Utgående redovisat värde	159 550 311	161 182 828
Taxeringsvärden byggnader	19 548 000	0
Taxeringsvärden mark	13 176 000	0
	32 724 000	0
Bokfört värde byggnader	103 716 311	105 348 828
Bokfört värde mark	55 834 000	55 834 000
	159 550 311	161 182 828

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	10 881	0
Förvaltningsarvode	8 739	8 621
Övrigt	1 307	3 481
Elbilsladdning	0	3 340
Bevakningskostnader	0	4 653
	20 927	20 095

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Leksands Sparbank	4,52	2026-09-30	5 902 000
Leksands Sparbank	4,25	2028-09-30	5 902 000
Leksands Sparbank	3,49	2025-01-05	5 903 000
			17 707 000
Kortfristig del av långfristig skuld			90 000
Långfristig del av skuld till kreditinstitut			17 617 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 90 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 17 257 000kr.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	2 010	2 263
Förskottshyror/avgifter	142 448	114 925
Påminnelseavgifter	960	120
El	3 988	4 929
Värme	31 167	35 057
	180 573	157 294

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 827 000	17 827 000
	17 827 000	17 827 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Edlund
Ordförande

Magnus Andersson
Ledamot

Lars Engström
Ledamot

Gustav Larson
Ledamot

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

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

Följande handlingar har undertecknats den 27 mars 2025



År 24- för sign.pdf

(141258 byte)

SHA-512: a7632cc73761ec99c9b478e21356c1d9f5972
c50bc506162415af199292d4e5417bbcb142e392913b70
5f476583823e83e5a83309c1c1877970c76de802309d4

Underskrifter

2025-03-26 12:16:50 (CET)



Fredrik Thomas Edlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-17 16:21:07 (CET)



Gustav Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-17 17:03:06 (CET)



Lars Eric Thure Engström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-17 16:05:42 (CET)



Magnus Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-27 09:41:04 (CET)



Åsa Katarina Cronvall Axell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:

294ef5879703b2ae5ce01b42932704aed8e4efb457b7b523e95dac3b378a379e92ffbae572b474ae868796a93d74509d3f18b4021ada007ba82f8fe6da943

03



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.