

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Timmerbyn Ski &
Pool Lodge

769638-2915

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerbyn Ski & Pool Lodge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 äger fastigheten Malung-Sälen, Västra Sälen 7:324. Fastigheten innefattar 30 bostadsrätter som färdigställdes under 2021. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB. Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Malung - Sälen.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Andrée Dam	Ordförande, Ledamot
Robert Nihlén	Ledamot
Mikael Walldén	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024

Ordinarie revisorer

Åsa Ragnarsson	LR Akridi KB
----------------	--------------

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 juni 2023. Styrelsen har under året haft 1 protokollfört sammanträde.

Föreningen har inte upprättat en underhållsplan men kommer att upprätta en 50-årig underhållsplan inom kort.

Medlemsinformation

Totalt antal medlemmar vid årets slut uppgår till 57 st.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 453	1 434	535	0
Res.e fin poster (tkr)	-1 101	-1 038	-411	-33
Soliditet (%)	87	87	87	32
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	704	695	259	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	337	311	110	0
Räntekänslighet (%)	13	13	13	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 965	9 011	9 056	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	107	129	64	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	100	100	0

Upplysning vid förlust

Föreningens kassaflöde och soliditet är positiva varför det resultatmässiga underskottet inte anses påverka föreningens betalningsförmåga eller möjligheterna till att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	131 700 000	133 480	-577 663	-1 037 929	130 217 888
Avsättning fond yttre underhåll		107 317	-107 317		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 037 929	1 037 929	0
Årets resultat				-1 101 253	-1 101 253
Belopp vid årets utgång	131 700 000	240 797	-1 722 909	-1 101 253	129 116 635

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 722 910
årets förlust	-1 101 253
	-2 824 163

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 824 163
	-2 824 163

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 452 951	1 433 605
Övriga intäkter		36 029	910
Summa Rörelsens intäkter		1 488 980	1 434 515
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-893 542	-805 711
Övriga kostnader		-172 107	-165 354
Personalkostnader	2	-50 483	-44 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 321 426	-1 303 879
Summa Rörelsens kostnader		-2 437 558	-2 319 512
Rörelseresultat		-948 578	-884 997
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		608	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 282	-152 932
Summa finansiella poster		-152 674	-152 932
Resultat efter finansiella poster		-1 101 252	-1 037 929
Resultat före skatt		-1 101 252	-1 037 929
Årets resultat		-1 101 253	-1 037 929

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	147 058 715	148 360 610
Inventarier, verktyg och installationer	4	271 390	290 916
Summa materiella tillgångar		147 330 105	148 651 526
Summa anläggningstillgångar		147 330 105	148 651 526
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		248 490	0
Övriga fordringar		13	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		310 882	414 530
Summa kortfristiga fordringar		559 385	414 530
<i>Kassa och bank</i>		351 673	400 430
Summa omsättningstillgångar		911 058	814 960
SUMMA TILLGÅNGAR		148 241 163	149 466 486

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		131 700 000	131 700 000
Fond för yttre underhåll	5	240 797	133 480
Summa bundet eget kapital		131 940 797	131 833 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 722 909	-577 664
Årets resultat		-1 101 253	-1 037 929
Summa fritt eget kapital		-2 824 162	-1 615 593
Summa eget kapital		129 116 635	130 217 887
Långfristiga skulder	6, 7		
Skulder till kreditinstitut	8	18 402 750	18 495 750
Summa långfristiga skulder		18 402 750	18 495 750
Kortfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut	8	93 000	93 000
Leverantörsskulder		104 555	88 489
Aktuella skatteskulder		0	46 800
Övriga skulder		0	17 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		524 223	506 984
Summa kortfristiga skulder		721 778	752 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 241 163	149 466 486

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 101 253

-1 037 929

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 321 426

1 303 879

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

220 173

265 950

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-248 490

280 350

Förändring av kortfristiga fordringar

103 648

-239 195

Förändring av leverantörsskulder

16 066

67 536

Förändring av kortfristiga skulder

-47 154

190 192

Kassaflöde från den löpande verksamheten

44 243

564 833

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-292 895

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-292 895

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-93 000

-93 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-93 000

-93 000

Årets kassaflöde

-48 757

178 938

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

400 430

221 492

Likvida medel vid årets slut

351 673

400 430

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 att årligen sätta av minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

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

Byggnader	30-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Komponentindelning

Byggnader har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res.e fin poster (tkr)

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	27 000	22 500
Milersättning	15 000	15 000
	42 000	37 500
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 483	7 069
	8 483	7 069
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	50 483	44 569

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 205 005	150 205 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 205 005	150 205 005
Ingående avskrivningar	-1 844 390	-542 490
Årets avskrivningar	-1 301 900	-1 301 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 146 290	-1 844 390
Utgående redovisat värde	147 058 715	148 360 615

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	292 895	0
Inköp	0	292 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 895	292 895
Ingående avskrivningar	-1 979	0
Årets avskrivningar	-19 526	-1 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 505	-1 979
Utgående redovisat värde	271 390	290 916

Not 5 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning enligt stadgar och ekonomisk plan	107 317	90 480
	107 317	90 480

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 030 750	18 123 750
	18 030 750	18 123 750

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18 495 750 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 402 750	18 495 750
	18 402 750	18 495 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	93 000	93 000
	93 000	93 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	0,82	2024-09-28	18 495 750	18 588 750
			18 495 750	18 588 750

Not 9 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar	911 058	814 960
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	351 673	400 430
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	559 385	414 530
	911 058	814 960
Betalda räntor		
Under perioden betald ränta	153 282	
Under perioden erhållen ränta	603	

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

André Dam
Ordförande

Robert Nihlén

Mikael Walldén

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

Åsa Ragnarsson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2024 06:31

SENT BY OWNER:
Carina Andersson • 07.05.2024 11:36

DOCUMENT ID:
HJz9-8_PMA

ENVELOPE ID:
r18YW8dwMR-HJz9-8_PMA

DOCUMENT NAME:
769638-2915 Bostadsrättsföreningen Timmerbyn Ski & Pool Lodge
för 20230101-20231231.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉE DAM andre@csnordic.se	Signed Authenticated	07.05.2024 13:29 07.05.2024 13:29	eID High	Swedish BankID (DOB: 1973/03/31) Swedish BankID (SSN: 197303314715)
2. ROBERT NIHLÉN robert@rnbyggkonsult.se	Signed Authenticated	07.05.2024 13:45 07.05.2024 13:43	eID High	Swedish BankID (DOB: 1982/04/08) Swedish BankID (SSN: 198204084712)
3. Anders Mikael Walldén mikael.wallden@benders.se	Signed Authenticated	07.05.2024 13:54 07.05.2024 13:50	eID High	Swedish BankID (DOB: 1965/08/18) Swedish BankID (SSN: 196508187595)
4. Åsa Marie Ragnarsson asa.ragnarsson@lr-revision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 06:31 08.05.2024 06:30	eID High	Swedish BankID (DOB: 1967/06/17) Swedish BankID (SSN: 196706174668)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed