

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Timmerbyn Ski &
Pool Lodge

769638-2915

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerbyn Ski & Pool Lodge 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 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

2025
2025
2025

Ordinarie revisorer

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

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 3 juni 2024. Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbete med att ta fram en 50-årig underhållsplan pågår.

Priserna för laddning av elbilar har justerats upp till 4.90 kr/kwh för ägare och 5.90 kr/kwh för hyresgäster och laddning sker endast mellan 19.00-07.00

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	57
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 6
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	56

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 554	1 453	1 434	535
Res.e fin poster (tkr)	-1 224	-1 101	-1 038	-411
Soliditet (%)	87	87	87	87
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	753	704	695	259
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	354	337	311	110
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 920	8 965	9 011	9 056
Sparande per kvm (kr/kvm)	47	107	129	64
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	100	100
Räntekänslighet (%)	12	13	13	13
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 920	8 965	9 011	9 056

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

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	131 700 000	240 797	-1 722 909	-1 101 253	129 116 635
Avsättning fond yttre underhåll		192 600	-192 600		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 101 253	1 101 253	0
Årets resultat				-1 224 375	-1 224 375
Belopp vid årets utgång	131 700 000	433 397	-3 016 762	-1 224 375	127 892 260

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 016 762
årets förlust	-1 224 375
	-4 241 137
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 241 137
	-4 241 137

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	2	1 553 916	1 452 951
Övriga intäkter		34 050	36 029
Summa Rörelsens intäkter		1 587 966	1 488 980
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-972 905	-893 542
Övriga kostnader		-177 806	-172 107
Personalkostnader	4	-48 369	-50 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 321 426	-1 321 426
Summa Rörelsens kostnader		-2 520 506	-2 437 558
Rörelseresultat		-932 540	-948 578
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 251	608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 086	-153 282
Summa finansiella poster		-291 835	-152 674
Resultat efter finansiella poster		-1 224 375	-1 101 252
Resultat före skatt		-1 224 375	-1 101 252
Årets resultat		-1 224 375	-1 101 253

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	145 756 815	147 058 715
Inventarier, verktyg och installationer	6	251 864	271 390
Summa materiella tillgångar		146 008 679	147 330 105

Summa anläggningstillgångar

146 008 679

147 330 105

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		346 730	248 490
Övriga fordringar		4	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 181	310 882
Summa kortfristiga fordringar		394 915	559 385

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

550 872

351 673

945 787

911 058

SUMMA TILLGÅNGAR

146 954 466

148 241 163

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		131 700 000	131 700 000
Fond för yttre underhåll	7	433 397	240 797
Summa bundet eget kapital		132 133 397	131 940 797
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 016 762	-1 722 909
Årets resultat		-1 224 375	-1 101 253
Summa fritt eget kapital		-4 241 137	-2 824 162
Summa eget kapital		127 892 260	129 116 635
Långfristiga skulder	8, 9		
Skulder till kreditinstitut	10	18 309 750	18 402 750
Summa långfristiga skulder		18 309 750	18 402 750
Kortfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut	10	93 000	93 000
Leverantörsskulder		138 080	104 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		521 376	524 223
Summa kortfristiga skulder		752 456	721 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 954 466	148 241 163

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 224 375

-1 101 253

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 321 426

1 321 426

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

97 051

220 173

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-98 240

-248 490

Förändring av kortfristiga fordringar

262 701

103 648

Förändring av leverantörsskulder

33 525

16 066

Förändring av kortfristiga skulder

-2 838

-47 154

Kassaflöde från den löpande verksamheten

292 199

44 243

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-93 000

-93 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-93 000

-93 000

Årets kassaflöde

199 199

-48 757

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

351 673

400 430

Likvida medel vid årets slut

550 872

351 673

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	978 970	866 423
Årsavgift fjärrvärme	399 327	373 144
Årsavgift vatten och avlopp	175 619	213 384
Överskott laddstolpar	33 825	27 370
Övriga intäkter	225	8 659
	1 587 966	1 488 980

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	123 990	110 414
Värme	381 494	372 292
Vatten och avlopp	225 030	212 281
Städning och renhållning	66 150	66 149
Poolskötsel	37 202	16 476
Snöröjning	105 373	115 930
Försäkringar	74 491	67 817
Övriga förvaltningskostnader	73 648	77 438
Ersättning revisor	26 125	24 375
Bankkostnader	3 542	2 477
Reparation och underhåll av fastighet	28 951	0
Förbrukningsinventarier	4 715	0
	1 150 711	1 065 649

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	33 000	27 000
Milersättning	5 000	15 000
	38 000	42 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 369	8 483
	10 369	8 483
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	48 369	50 483

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 205 005	150 205 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 205 005	150 205 005
Ingående avskrivningar	-3 146 290	-1 844 390
Årets avskrivningar	-1 301 900	-1 301 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 448 190	-3 146 290
Utgående redovisat värde	145 756 815	147 058 715

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	292 895	292 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 895	292 895
Ingående avskrivningar	-21 505	-1 979
Årets avskrivningar	-19 526	-19 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 031	-21 505
Utgående redovisat värde	251 864	271 390

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning enligt stadgar och ekonomisk plan	192 600	107 317
	192 600	107 317

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	17 937 750	18 030 750
	17 937 750	18 030 750

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18 402 750 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 309 750	18 402 750
	18 309 750	18 402 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	93 000	93 000
	93 000	93 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,27	2025-09-29	18 402 750	18 495 750
			18 402 750	18 495 750

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000

Not 12 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar	944 283	911 058
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	550 872	351 673
Kortfristiga placeringar, jämförda med likvida medel	393 411	559 385
	944 283	911 058
Betalda räntor		
Under perioden betald ränta	295 086	
Under perioden erhållen ränta	3 251	

Underskriven 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

Verifikat

Transaktion 09222115557546629390

Dokument

Årsredovisning Timmerbyn - 2024
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-05-13 12:43:58 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2025-05-14 10:46:57 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

André Dam (AD)
Bostadsrättsföreningen Timmerbyn Ski & Pool Lodge
andre@csnordic.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDRÉE DAM"
Signerade 2025-05-13 12:52:53 CEST (+0200)

Robert Nihlén (RN)
Bostadsrättsföreningen Timmerbyn Ski & Pool Lodge
robert@rnbyggkonsult.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT NIHLÉN"
Signerade 2025-05-13 14:22:32 CEST (+0200)

Mikael Walldén (MW)
Bostadsrättsföreningen Timmerbyn Ski & Pool Lodge
mikael.wallden@benders.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Mikael Walldén"
Signerade 2025-05-13 16:26:15 CEST (+0200)

Åsa Ragnarsson (ÅR)
LR Akridi KB
asa.ragnarsson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Marie Ragnarsson"
Signerade 2025-05-14 10:46:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546629390

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

