

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Timber Heights**  
769636-5084

Räkenskapsåret  
2024

**Innehållsförteckning**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning        | 5 |
| Balansräkning          | 6 |
| Kassaflödesanalys      | 8 |
| Noter                  | 9 |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timber Heights 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 bildades 2018-07-18. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Timber Heights äger fastigheterna Västra Sälen 7:315, 7:316, 7:317, 7:321, samt 7:322 i Västra Timmerbyn, Sälen.

Föreningen består av sex fristående byggnader i tre plan om totalt trettio två lägenheter. Den totala boarean uppgår till 3 338 kvm.

Föreningen är registrerad i gemensamhetsanläggning (GA39 och GA40) för sophantering/källsortering i separat byggnad, som förvaltas av Lindvallens Samfällighetsförening.

Under räkenskapsåret har föreningen gjort avsättning till underhållsfond enligt den ekonomiska planen. Föreningen har dock inte upprättat någon underhållsplan ännu.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har ett förlikningsavtal träffats i tvisten avseende lägenhet 2431. Förlikningen innebär att en köpare kommer tillträda lägenheten den 1 juli 2025. I samband med att insatsen inbetalas kommer motsvarande lån i Swedbank lösas. Samtliga kostnader för lägenheten från det ursprungliga tillträdet till det nya datumet har hanterats av byggherren, dvs Brf Timber Heights har hållits helt skadefria med anledning av tvisten.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick medlemsantalet till 38.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2. Årets avgående medlemmar uppgår till 2.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38.

Alla lägenheterna utom en är upplåtna med bostadsrätt, detta då föreningen fortfarande har en tvist med en avtalstecknare som vill häva köpet, och har jurister inkopplade i ärendet.  
För den händelsen att köpet hävs garanterar byggherren osålda lägenheter.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 2 428,6     | 217,6       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -3 284,6    | -569,0      |
| Balansomslutning                                        | 246 894,8   | 251 060,9   |
| Soliditet (%)                                           | 90,8        | 90,6        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 727,6       | 61,4        |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 6 368,6     | 7 294,3     |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 6 368,6     | 7 294,3     |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 19,4        | 0,0         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 8,8         | 118,9       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 215,4       | 24,2        |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 99,0        | 94,0        |

Slutavräkningsdatum för projektet var 2023-10-31, nyckeltalen för räkenskapsåret 2023 är således beräknade för perioden nov-dec 2023.

## Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

## Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Underhållsfond</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|-----------------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 228 803 000               | 0                     | -720 887                   | -568 974              | 227 513 139        |
| Underhållsfond                          |                           | 100 140               | -100 140                   |                       | 0                  |
| Disposition av föregående års resultat: |                           |                       | -568 974                   | 568 974               | 0                  |
| Årets resultat                          |                           |                       |                            | -3 284 648            | -3 284 648         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>228 803 000</b>        | <b>100 140</b>        | <b>-1 390 001</b>          | <b>-3 284 648</b>     | <b>224 228 491</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust          | -1 289 861        |
| avsättning underhållsfond | -100 140          |
| årets förlust             | -3 284 648        |
|                           | <b>-4 674 649</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| behandlas så att       |                   |
| i ny räkning överföres | -4 674 649        |
|                        | <b>-4 674 649</b> |

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

## Resultaträkning

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

2

2 428 602

217 638

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**2 428 602**

**217 638**

### Rörelsekostnader

Driftskostnader

-1 508 291

-111 923

Övriga externa kostnader

-203 970

-144

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-3 349 534

-558 256

**Summa rörelsekostnader**

**-5 061 795**

**-670 323**

**Rörelseresultat**

**-2 633 193**

**-452 685**

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-651 455

-116 289

**Summa finansiella poster**

**-651 455**

**-116 289**

**Resultat efter finansiella poster**

**-3 284 648**

**-568 974**

**Resultat före skatt**

**-3 284 648**

**-568 974**

**Årets resultat**

**-3 284 648**

**-568 974**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

246 258 210

249 607 744

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**246 258 210**

**249 607 744**

**Summa anläggningstillgångar**

**246 258 210**

**249 607 744**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

115 649

181 658

Övriga fordringar

-585

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 078

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**169 142**

**181 658**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

467 467

1 271 475

**Summa kassa och bank**

**467 467**

**1 271 475**

**Summa omsättningstillgångar**

**636 609**

**1 453 133**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**246 894 819**

**251 060 877**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

228 803 000

228 803 000

Underhållsfond

100 140

0

**Summa bundet eget kapital**

**228 903 140**

**228 803 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 390 000

-720 887

Årets resultat

-3 284 648

-568 974

**Summa fritt eget kapital**

**-4 674 648**

**-1 289 861**

**Summa eget kapital**

**224 228 492**

**227 513 139**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4

21 258 500

21 338 000

Leverantörsskulder

37 919

52 739

Skatteskulder

4 961

495 665

Övriga skulder

1 089 251

1 573 149

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

275 696

88 185

**Summa kortfristiga skulder**

**22 666 327**

**23 547 738**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**246 894 819**

**251 060 877**

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-3 284 648

-568 974

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 349 534

558 256

Betald skatt

0

0

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

**64 886**

**-10 718**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

12 516

-180 186

Förändring av kortfristiga skulder

-801 910

-57 728 363

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-724 508**

**-57 919 267**

### Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser

0

137 503 000

Amortering av lån

-79 500

-79 557 833

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-79 500**

**57 945 167**

**Årets kassaflöde**

**-804 008**

**25 900**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 271 475

1 245 576

**Likvida medel vid årets slut**

**467 467**

**1 271 476**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1  
Årsredovisningar och koncernredovisningar (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.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka 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.

#### Skulder

Föreningen redovisar skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Lån 975 296 413-1 (9 413 000 kr) kommer att lösas när insats för lägenhet 2431 är betalad.  
Räntekostnader betalas av byggherren enligt garantiavtal.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider per år:

Byggnader, komponentavskrivning. Avskrivning i genomsnitt 1,5%

### Not 2 Nettoomsättning

|                               | 2024             | 2023           |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder          | 1 406 261        | 204 844        |
| Förbrukning el                | 20 174           | 12 794         |
| Förbrukning vatten och avlopp | 295 290          | 0              |
| Förbrukning fjärrvärme        | 706 877          | 0              |
|                               | <b>2 428 602</b> | <b>217 638</b> |

Medlemmarna tecknar egna abonnemang för egen elförbrukning och bredband. För värme och vatten debiteras medlemmarna enligt förbrukning.

### Not 3 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 250 166 000        | 26 439 718         |
| Omklassificeringar                              | 0                  | 223 726 282        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>250 166 000</b> | <b>250 166 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -558 256           | 0                  |
| Årets avskrivningar                             | -3 349 534         | -558 256           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 907 790</b>  | <b>-558 256</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>246 258 210</b> | <b>249 607 744</b> |

### Not 4 Fastighetslån

|               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
|               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| Fastighetslån | 11 845 500        | 11 925 000        |
| Bergslagslån  | 9 413 000         | 9 413 000         |
|               | <b>21 258 500</b> | <b>21 338 000</b> |

| Låneinstitut | Ränta % | Villkors ändring | Ingående skuld    | Nya lån  | Årets amortering | Utgående skuld    |
|--------------|---------|------------------|-------------------|----------|------------------|-------------------|
| Swedbank     | 4,85    | 2025-01-31       | 11 925 000        | 0        | 79 500           | 11 845 500        |
| Swedbank     | 3,45    | 2025-01-31       | 9 413 000         | 0        | 0                | 9 413 000         |
|              |         |                  | <b>21 338 000</b> | <b>0</b> | <b>79 500</b>    | <b>21 258 500</b> |

### Not 5 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 154 050 000        | 154 050 000        |
|                      | <b>154 050 000</b> | <b>154 050 000</b> |

Örebro, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tomas Östgren  
Ordförande

Kent Norström

Mats Hedlund

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

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

