

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Timglaset 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

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

Styrelsen

Wolfgang Leopold Kukol	Ordförande
Håkan Falknäs	Ledamot
Sven-Olof Ola Harrysson	Ledamot
David Schaeffer	Ledamot
Alf Michael Åhlén	Ledamot

Avgått under 2021

Mats Olof Persson	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Viktorsson Geibert	Ordinarie Intern
--------------------------	------------------

Valberedning

Jörgen Granlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAURA 15	2000	Västerås
LAURA 16	2000	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.

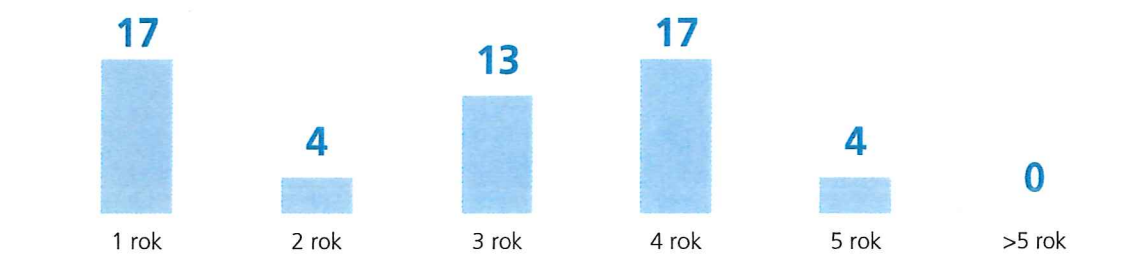
Fastigheternas värdeår är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 512 m², varav 4 070 m² utgör lägenhetsyta och 3 442 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2020	För att följa ny lagstiftning
El-deklaration utförd	2019	
Sotning och rengöring av ventilation öppna spisar	2019	
OVK åtgärder	2019	
Radonmätning utförd	2019	
OVK-besiktning	2018	
Uppgradering El	2015 - 2018	
Tak mellan fastigheter omlagt	2010 - 2013	
Renovering av trapphus	2007	
Omläggning av tak	2004	
Renovering av balkonger	2004	
Fasadrenovering	2004	
Nya fönster	2004	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppgradering El	2015-2021	Myndighetskrav
Fortsatt hissrenovering	2021	För att följa ny lagstiftning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Fibra, Mälarenergi AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Service ventilation	Ebbes ventilation Västerås
Fastighetsskötsel	Service och anläggningar

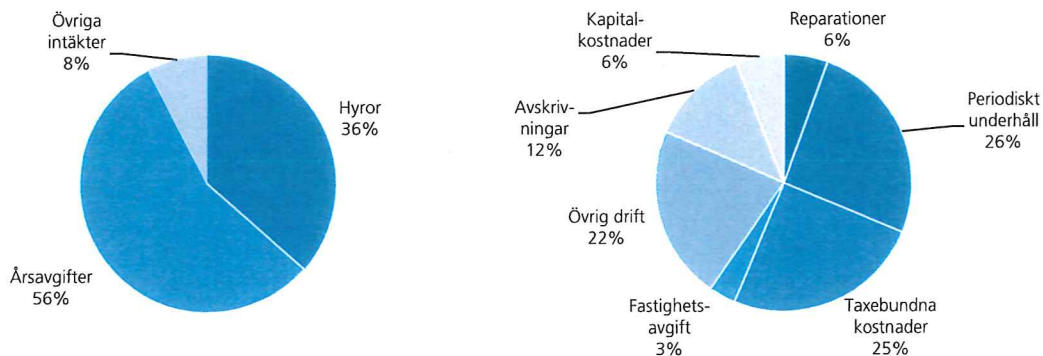
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 266 919	1 712 816
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 897 091	5 205 084
Finansiella intäkter	544	23 576
Minskning kortfristiga fordringar	107 611	0
Ökning av långfristiga skulder	4 910 928	0
Ökning av kortfristiga skulder	69 157	172 817
	9 985 331	5 401 477
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 625 447	3 961 452
Finansiella kostnader	336 718	357 670
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 134 835	1 164 726
Ökning av kortfristiga fordringar	0	118 902
Minskning av långfristiga skulder	0	244 624
	7 097 000	5 847 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 155 250	1 266 919
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 888 331	-445 897

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med El-uppgraderingen har fortsatt att verkställas under året i samarbete med Mälarenergi och hade beräknats tidigare att arbetet skulle ha varit avslutat under 2020. Uppgradering av Hissarna har tagit en del av tiden som skulle lagts på uppgraderingen av El därför beräknas arbetet vara slutfört under verksamhetsåret 2021 om allt följer planeringen.

Uppgraderingen av hissarna har däremot gått planenligt och arbetet skall vara avslutat under verksamhetsåret 2021.

Kampsportslokalen har vi fortfarande inte hittat någon hyresgäst till efter konkursen. Något som hindrat de idrottsföreningar som varit och tittat på lokalen är pandemin vilket innebär att dom inte kan träna inomhus som tidigare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	700	683	696	646
Hyror/m ² hyresrättsyta	438	538	731	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 034	7 778	7 998	8 055
Elkostnad/m ² totalyta	27	9	31	29
Värmekostnad/m ² totalyta	123	120	118	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	16	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	48	50	49
Soliditet (%)	28	33	32	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-771	203	-1 594	-1 390
Nettoomsättning (tkr)	4 345	4 848	4 982	4 551

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 070 m² bostäder och 3 442 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 272 825	0	0	17 272 825
Upplåtelseavgifter	8 032 434	0	0	8 032 434
Fond för yttre underhåll	184 986	184 986	-184 986	184 986
S:a bundet eget kapital	25 490 245	184 986	-184 986	25 490 245
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 186 311	-184 986	388 261	-10 389 586
Årets resultat	-770 794	-770 794	-203 275	203 275
S:a ansamlad förlust	-10 957 105	-955 780	184 986	-10 186 311
S:a eget kapital	14 533 140	-770 794	0	15 303 934

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-770 794
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 001 325
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 986
summa balanserat resultat	-10 957 105

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

184 986
-10 772 119

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 345 179	4 847 721
Övriga rörelseintäkter	Not 3	551 912	357 363
Summa rörelseintäkter		4 897 091	5 205 084
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 011 396	-3 450 833
Övriga externa kostnader	Not 5	-478 932	-365 129
Personalkostnader	Not 6	-135 119	-145 491
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-706 264	-706 264
Summa rörelsekostnader		-5 331 711	-4 667 716
RÖRELSERESULTAT		-434 620	537 368
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		544	23 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 718	-357 670
Summa finansiella poster		-336 174	-334 094
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-770 794	203 275
ÅRETS RESULTAT		-770 794	203 275

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	42 645 199	43 351 462
Pågående byggnation	Not 9	3 299 561	1 164 726
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 944 760	44 516 188
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 948 260	44 519 688
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		322 405	656 498
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 902 424	1 294 482
Summa kortfristiga fordringar		2 224 829	1 950 980
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 987 024	480 153
Summa kassa och bank		2 987 024	480 153
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 211 853	2 431 133
SUMMA TILLGÅNGAR		51 160 113	46 950 822

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 305 259	25 305 259
Fond för yttre underhåll	Not 13	184 986	184 986
Summa bundet eget kapital		25 490 245	25 490 245
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 186 311	-10 389 586
Årets resultat		-770 794	203 275
Summa fritt eget kapital		-10 957 105	-10 186 311
SUMMA EGET KAPITAL		14 533 140	15 303 934
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	35 321 240	30 410 312
Leverantörsskulder		534 622	524 486
Skatteskulder		7 302	4 442
Övriga skulder		224 804	213 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	539 005	493 999
Summa kortfristiga skulder		36 626 973	31 646 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 160 113	46 950 822

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Fasad	50 år	50 år
Tak	20 år	20 år
Terrass	20 år	20 år
Terrassbjälklag	20 år	20 år
Hissanläggning	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	2 736 272	2 669 533
Hyror bostäder	178 636	178 263
Hyror lokaler momspliktiga	1 179 450	1 543 990
Hyror lokaler	218 477	215 184
Hyror garage moms	18 000	27 000
Hyror parkering	-8 072	10 815
Hyror garage	185 200	181 300
Hyror förråd	14 808	17 406
Kabel-TV intäkter	2 310	2 376
Hyresrabatt	-181 745	0
Elintäkter	1 800	1 800
Öresutjämning	43	54
	4 345 179	4 847 721

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	56 888	0
	Fakturerade kostnader moms	36 448	184 685
	Extra statligt stöd	79 235	0
	Försäkringsersättning	28 614	118 572
	Övriga intäkter	350 728	54 107
		551 912	357 363

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	187 868	185 142
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	11 470
	Snöröjning/sandning	59 536	88 598
	Städning enligt beställning	14 082	0
	Sotning	613	20 826
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 074
	Hissbesiktning	12 345	10 560
	Myndighetstillsyn	31 436	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 560
	Sophantering	13 776	5 239
	Gård	1 843	1 001
	Serviceavtal	84 299	79 000
	Förbrukningsmateriel	21 854	24 427
	Brandskydd	7 712	1 325
		435 363	454 222
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	114 511	0
	Brf Lägenheter	9 875	0
	Lokaler	-38 324	534 975
	Gemensamma utrymmen	0	7 513
	Tvättstuga	5 612	9 864
	Sophantering/återvinning	4 639	0
	Källare	0	26 325
	Entré/trapphus	24 850	6 133
	Lås	54 664	27 302
	Installationer	0	65 836
	VVS	30 428	111 512
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 261
	Ventilation	0	8 325
	Elinstallationer	16 690	23 109
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 607
	Hiss	57 633	13 615
	Tak	0	3 175
	Fasad	0	14 402
	Fönster	0	12 783
	Mark/gård/utemiljö	19 519	0
	Garage/parkering	0	8 555
	Skador/klotter/skadegörelse	10 626	24 220
	Vattenskada	6 657	76 065
		317 379	980 575

Not 4 FORTSÄTTNING **2020** **2019**

Periodiskt underhåll

Lokaler	1 012 205	479 758
Sophantering/återvinning	77 670	0
Entré/trapphus	7 276	0
VVS	52 022	30
Elinstallationer	982	0
Hiss	308 456	0
Mark/gård/utemiljö	0	72 696

1 458 612 552 484

Taxebundna kostnader

El	200 859	70 974
Värme	924 801	903 219
Vatten	151 791	118 901
Sophämtning/renhållning	124 638	114 573
Grovsopor	11 116	1 363

1 413 205 1 209 030

Övriga driftkostnader

Försäkring	118 711	0
Kabel-TV	63 205	62 167
Bredband	9 705	0

191 621 62 167

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

195 215 192 355

TOTALT DRIFTKOSTNADER

4 011 396 3 450 833

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER **2020** **2019**

Kreditupplysning	0	645
Medlemsinformation	3 115	883
Tele- och datakommunikation	5 066	4 908
Juridiska åtgärder	147 151	192 145
Inkassering avgift/hyra	0	300
Hysesförluster	15 863	21 214
Föreningskostnader	5 612	13 669
Fritids- och trivselkostnader	6 844	6 457
Förvaltningsarvode	90 996	88 647
Administration	89 486	29 851
Konsultarvode	108 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	6 410

478 932 365 129

Not 6 PERSONALKOSTNADER **2020** **2019**

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	112 500	112 500
Sociala kostnader	22 619	32 991

135 119 145 491

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	133 737	133 737
	Förbättringar	572 527	572 527
		706 264	706 264

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 094 855	54 094 855
	Utgående anskaffningsvärde	54 094 855	54 094 855
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 743 392	-10 037 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-706 264	-706 264
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 449 656	-10 743 392
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 645 199	43 351 462
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 812 500	11 812 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 042 000	39 042 000
	Taxeringsvärde mark	22 620 000	22 620 000
		61 662 000	61 662 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 000 000	50 000 000
	Lokaler	11 662 000	11 662 000
		61 662 000	61 662 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	3 299 561	1 164 726
		3 299 561	1 164 726

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 774	94 774
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	94 774	94 774
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-94 774	-94 774
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-94 774	-94 774
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	17 325	17 086
	Momsavräkning	211 894	30 039
	Klientmedel hos SBC	1 168 226	786 766
	Fordringar	504 979	460 591
		1 902 424	1 294 482

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	184 986	145 620
	Reservering enligt stadgar	184 986	184 986
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-184 986	-145 620
	Vid årets slut	184 986	184 986

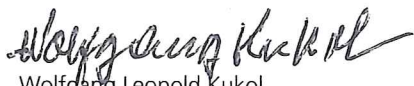
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	105 000	105 000
	Sociala avgifter	37 927	37 927
	Ränta	15 278	19 164
	Avgifter och hyror	380 800	319 403
	Juridiska åtgärder	0	12 505
		539 005	493 999

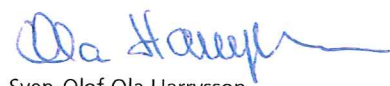
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

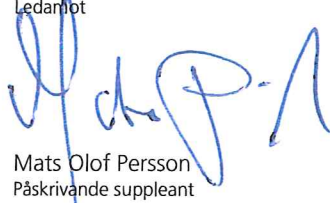
VÄSTERÅS den 21 / 6 2021


Wolfgang Leopold Kukol
Ordförande

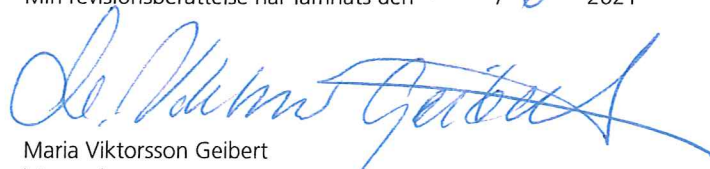

Håkan Falknäs
Ledamot


Sven-Olof Ola Harrysson
Ledamot


David Schaeffer
Ledamot


Mats Olof Persson
Påskrivande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 6 2021


Maria Viktorsson Geibert
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timglaset 1 (769602-4459)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för 2020, i Bostadsrättsföreningen Timglaset 1. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 30 juni 2021



Maria Viktorsson Geibert
Intern revisor