

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Timglaset 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

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

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 2019-05-19.

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.

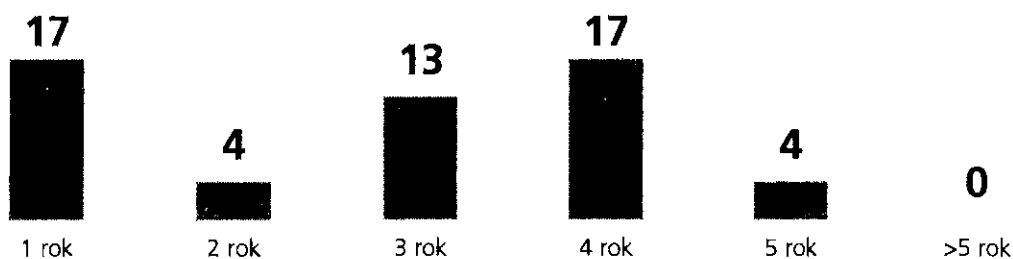
Fastigheternas värdeår är 1946.

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	
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	2019-2020	
Hissrenovering	2020	För att följa ny lagstiftning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

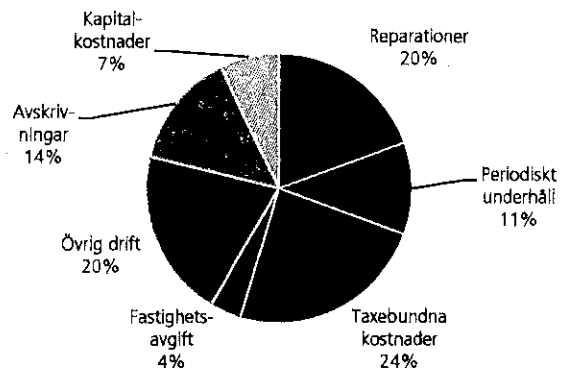
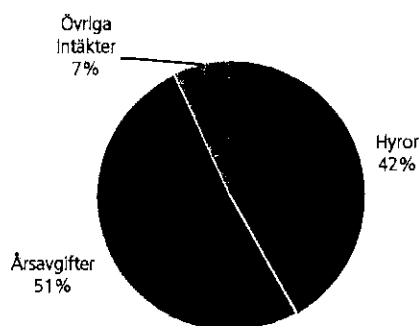
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Fibra, Mälarenergi AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 712 816	2 827 415
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 205 084	5 116 136
Finansiella intäkter	23 576	34 411
Ökning av kortfristiga skulder	172 817	132 842
	5 401 477	5 283 390
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 961 452	5 665 246
Finansiella kostnader	357 670	372 738
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 164 726	0
Ökning av kortfristiga fordringar	118 902	138 951
Minskning av långfristiga skulder	244 624	221 053
	5 847 374	6 397 988
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 266 919	1 712 816
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-445 897	-1 114 598

*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 1 377 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 beräknas avslutas under 2020.

En lokalhyresgäst har gått i konkurs vilket gjort att föreningen tappat hyresintäkter enligt lagd budget.

Föreningen drabbats av en lokalhyresgästs konkurs vilket har inneburit en ekonomisk förlust då vi inte enligt budget erhållit de inkomster som vi beräknat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	683	696	646	621
Hyror/m ² hyresrättsyta	538	731	655	680
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 778	7 998	8 055	8 139
Elkostnad/m ² totalyta	9	31	29	26
Värmekostnad/m ² totalyta	120	118	122	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	16	13	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	50	49	50
Soliditet (%)	33	32	34	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	203	-1 594	-1 390	-3 188
Nettoomsättning (tkr)	4 848	4 982	4 551	4 445

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	-145 620	145 620
S:a bundet eget kapital	25 490 245	184 986	-145 620	25 450 879
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 389 586	-184 986	-1 448 080	-8 756 520
Årets resultat	203 275	203 275	1 593 700	-1 593 700
S:a ansamlad förlust	-10 186 311	18 289	145 620	-10 350 220
S:a eget kapital	15 303 934	203 275	0	15 100 659

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	203 275
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 204 600
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 986
summa balanserat resultat	-10 186 311

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

184 986
-10 001 325

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 847 721	4 982 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	357 363	133 972
Summa rörelseintäkter		5 205 084	5 116 136
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 450 833	-5 271 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 129	-262 513
Personalkostnader	Not 6	-145 491	-131 658
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-706 264	-706 264
Summa rörelsekostnader		-4 667 716	-6 371 509
RÖRELSERESULTAT		537 368	-1 255 373
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 576	34 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 670	-372 738
Summa finansiella poster		-334 094	-338 327
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		203 275	-1 593 700
ÅRETS RESULTAT		203 275	-1 593 700

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	43 351 462	44 057 726
Pågående byggnation	Not 9	1 164 726	0
inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 516 188	44 057 726
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 519 688	44 061 226
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		656 498	477 436
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 294 482	1 002 896
Summa kortfristiga fordringar		1 950 980	1 480 332
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		480 153	1 277 797
Summa kassa och bank		480 153	1 277 797
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 431 133	2 758 128
SUMMA TILLGÅNGAR		46 950 822	46 819 354

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 305 259	25 305 259
Fond för yttre underhåll	Not 13	184 986	145 620
Summa bundet eget kapital		25 490 245	25 450 879
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 389 586	-8 756 520
Årets resultat		203 275	-1 593 700
Summa fritt eget kapital		-10 186 311	-10 350 220
SUMMA EGET KAPITAL		15 303 934	15 100 659
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	30 432 936
Summa långfristiga skulder		0	30 432 936
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	30 410 312	222 000
Leverantörsskulder		524 486	448 736
Skatteskulder		4 442	0
Övriga skulder		213 649	141 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	493 999	473 288
Summa kortfristiga skulder		31 646 888	1 285 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 950 822	46 819 354

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	2 669 533	2 669 533
Hyror bostäder	178 263	178 263
Hyror lokaler momspliktiga	1 543 990	1 702 327
Hyror lokaler	215 184	190 877
Hyror garage moms	27 000	27 000
Hyror parkering	10 815	14 742
Hyror garage	181 300	174 450
Hyror förråd	17 406	20 004
Kabel-TV intäkter	2 376	2 376
Elintäkter	1 800	2 550
Öresutjämning	54	42
	4 847 721	4 982 164

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	0	5 281
	Fakturerade kostnader moms	184 685	36 987
	Försäkringsersättning	118 572	23 770
	Återbäring försäkringsbolag	0	16 767
	Övriga intäkter	54 107	51 167
		357 363	133 972

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	185 142	175 840
	Fastighetsskötsel beställning	0	11 037
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 470	895
	Snöröjning/sandning	88 598	88 520
	Städning enligt beställning	0	12 022
	Sotning	20 826	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 074	19 516
	Hissbesiktning	10 560	7 587
	Myndighetstillsyn	0	12 931
	Gemensamma utrymmen	4 560	4 134
	Sophantering	5 239	0
	Gård	1 001	1 388
	Serviceavtal	79 000	73 857
	Förbrukningsmateriel	24 427	14 337
	Brandskydd	1 325	918
		454 222	422 981
	Reparationer		
	Lokaler	534 975	102 632
	Gemensamma utrymmen	7 513	0
	Tvättstuga	9 864	7 702
	Sopphantering/återvinning	0	13 455
	Källare	26 325	0
	Entré/trapphus	6 133	2 882
	Lås	27 302	16 084
	Installationer	65 836	0
	VVS	111 512	54 737
	Värmeanläggning/undercentral	4 261	0
	Ventilation	8 325	3 990
	Elinstallationer	23 109	6 298
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 607	0
	Hiss	13 615	0
	Tak	3 175	0
	Fasad	14 402	0
	Fönster	12 783	0
	Garage/parkering	8 555	14 322
	Skador/klotter/skadegörelse	24 220	2 381
	Vattenskada	76 065	126 961
		980 575	351 444

Not 4	FORTSÄTTNING	2019	2018
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	479 758	1 809 083
	Vind	0	23 459
	Källare	0	37 769
	Lås	0	33 957
	VVS	30	70 401
	Ventilation	0	108 864
	Elinstallationer	0	616 280
	Mark/gård/utemiljö	72 696	0
		552 484	2 699 813
	Taxebundna kostnader		
	El	70 974	234 570
	Värme	903 219	887 080
	Vatten	118 901	120 920
	Sophämtning/renhållning	114 573	89 185
	Grovsopor	1 363	7 562
		1 209 030	1 339 317
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	212 297
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	1 080
	Kabel-TV	62 167	59 208
		62 167	272 585
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	192 355	184 935
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 450 833	5 271 075
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	645	491
	Medlemsinformation	883	0
	Tele- och datakommunikation	4 908	3 416
	Juridiska åtgärder	192 145	53 501
	Inkassering avgift/hyra	300	10 700
	Hysesförluster	21 214	1 680
	Föreningskostnader	13 669	33 363
	Fritids- och trivselkostnader	6 457	6 701
	Förvaltningsarvode	88 647	84 946
	Administration	29 851	12 167
	Konsultarvode	0	49 258
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 410	6 290
		365 129	262 513
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	112 500	107 000
	Sociala kostnader	32 991	24 658
		145 491	131 658

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	133 737	133 737
	Förbättringar	572 527	572 527
		706 264	706 264
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-10 037 129	-9 330 865
	Årets avskrivningar enligt plan	-706 264	-706 264
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 743 392	-10 037 129
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 351 462	44 057 726
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 812 500	11 812 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 042 000	30 489 000
	Taxeringsvärde mark	22 620 000	18 051 000
		61 662 000	48 540 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 000 000	37 400 000
	Lokaler	11 662 000	11 140 000
		61 662 000	48 540 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 164 726	0
		1 164 726	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	17 086	17 086
	Skattefordran	0	2 978
	Momsavräkning	30 039	6 077
	Klientmedel hos SBC	786 766	435 020
	Fordringar	460 591	541 735
		1 294 482	1 002 896

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	145 620	145 620
	Reservering enligt stadgar	184 986	145 620
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-145 620	-145 620
	Vid årets slut	184 986	145 620

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	SBAB	1,050 %	2 964 563	2 977 330	2020-05-22
	SBAB	1,120 %	8 344 455	8 344 455	2020-06-29
	SBAB	1,010 %	16 106 627	16 333 151	2020-05-14
	SBAB	0,870 %	2 994 667	3 000 000	2020-07-06
	Summa skulder till kreditinstitut		30 410 312	30 654 936	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 410 312	-222 000	
			0	30 432 936	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 098 452 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	105 000	105 000
	Sociala avgifter	37 927	32 000
	Ränta	19 164	34 817
	Avgifter och hyror	319 403	301 471
	Juridiska åtgärder	12 505	0
		493 999	473 288

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med byte av elkablar fortsätter

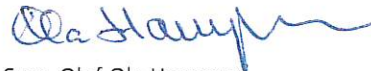
Byte av hissmaskineri ska genomföras för att kunna följa ny lagstiftning

Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS den 23 / 5 2020



Håkan Falknäs
Ledamot



Sven-Olof Ola Harrysson
Ledamot



Wolfgang Leopold Kukul
Ledamot



David Schaeffer
Ledamot



Alf Michael Åhlén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2020



Maria Viktorsson Geibert
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timglaset 1 (769602-4459)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för 2019, 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 maj 2020


Maria Viktorsson Geibert
Intern revisor