



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Timglaslet 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 att höjas.

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

Ola Harrysson	Ordförande
Lotta Eneroth	Ledamot
Håkan Falknäs	Ledamot
David Schaeffer	Ledamot

Marianne Helena Asmussen Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Håkan Falknäs och David Schaeffer.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Viktorsson Geibert Ordinarie Intern

Valberedning

Jörgen Granlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-09-09.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-15. Extra stämma avseende styrelseledamots förtida avgång..

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.

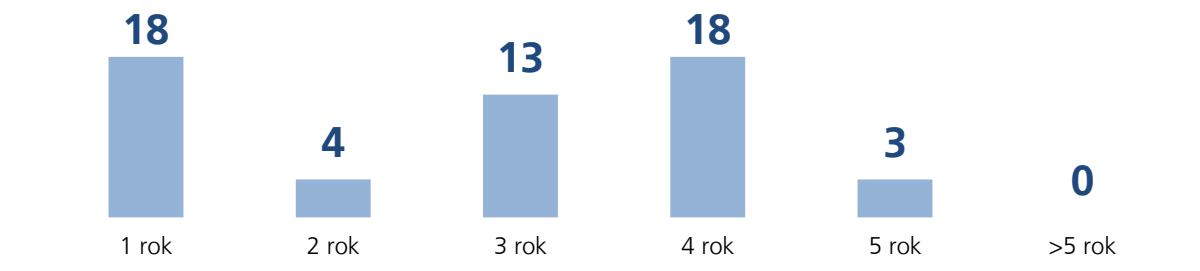
Fastigheternas värdeår är 1946.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 3 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
OVK i lokaler	2022	Samt rengöring ventilation
El-deklaration utförd	2019	
Sotning och rengöring av ventilation öppna spisar	2019	
OVK åtgärder	2019	
Radonmätning utförd	2019	
OVK-besiktning	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 av fjärrvärme	2023-2024	Gamla pumpar och ventiler bytes etc.

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
Fastighetskötsel	Service och anläggningar
Hissar	Kone
Grundutbud TV	TELE2

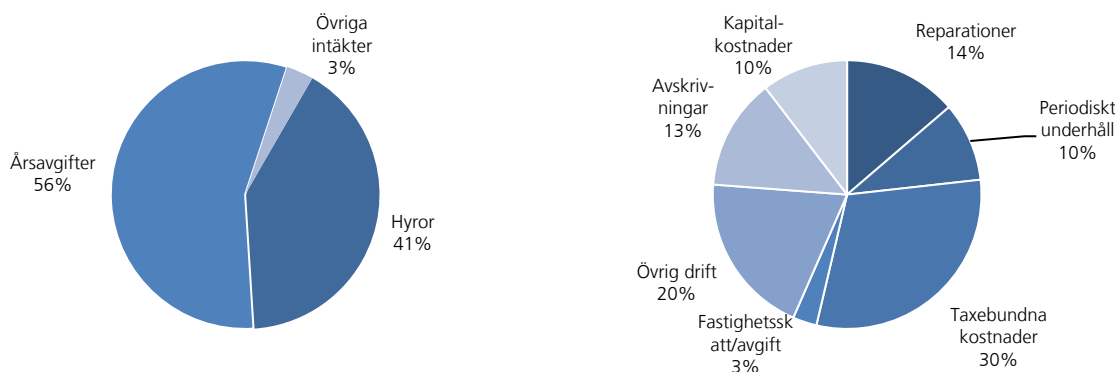
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 092 812	4 155 250
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 039 308	4 967 726
Finansiella intäkter	13 373	6 784
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 312
Medlemsinsatser	0	640 000
Ökning av kortfristiga skulder	325 561	0
	5 378 242	5 623 822
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 967 943	10 025 612
Finansiella kostnader	539 328	281 013
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-3 299 561
Ökning av kortfristiga fordringar	13 621	0
Minskning av långfristiga skulder	422 886	255 457
Minskning av kortfristiga skulder	0	423 738
	4 943 778	7 686 260
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 527 276	2 092 812
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	434 464	-2 062 438

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

"Den 14 mars kom det till styrelsen kännedom att dåvarande ordförande Wolfgang Leopold Kukol driver ett handelsbolag som fakturerat föreningen för uppdrag som visat sig vara påhittade. Det har framför allt avsett arbeten som ska ha utförts hos våra näringsidkande hyresgäster. Wolfgang har själv attesterat fakturorna och därefter vilselett medlemmar av styrelsen att de varit kontrollerade och färdiga för attest. Han har även bett suppleanter attestera, trots att de inte är bemyndigade till det.

Styrelsen har gjort en noggrann sammanställning och konfronterat Wolfgang med uppgifterna. Eftersom han inte presenterat några underlag och det visat sig vid kontroll att inga arbeten utförts, har ärendet polisanmälts.

Föreningen kontaktade en advokat som snabbt kontaktat bedrägeriavdelningen hos polisen som i sin tur, ganska omgående, genomförde en husrannsakan hos Wolfgang. Polisutredningen pågår och Wolfgang är misstänkt för flera brott, bland annat grov trolöshet mot huvudman.

Domstolen har belagt Wolfgangs lägenhet, bil och diverse lösöre med kvarstad så att han inte ska kunna gömma undan tillgångar.

På inrådan av föreningens advokat väcks också talan mot Wolfgangs handelsbolag i december månad. "

I maj uppmärksammades att en liten lägenhet hyrdes ut i andra hand utan styrelsens godkännande. Vid kontroll visade det sig att ägarna till bostadsrätten var folkbokförda i Sollentuna. Personen som hyrde lägenheten ställde till mycket olägenheter för andra boenden.

Styrelsen skickade in en ansökan till kronofogdemyndigheten om förverkande av bostadsrätten!

Efter diverse skriftväxling mellan brf, kronofogden och lägenhetsinnehavaren så gjordes en överenskommelse om försäljning av bostadsrätten, vilket skedde under hösten!

Enligt Stadgarna §5 så gäller som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet skall bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat!

Under hösten byttes samtliga lysrör i garaget ut mot mera energisnåla LED(Lysdioder).

I november klagade Konditoriet över vattendropp från taket, det visade sig att lägenheten ovanför hade haft ett läckage i en avloppsledning under mycket lång tid utan att reagera. Lägenheten har nu stått under torkning sedan december och det är fortfarande så när detta skrivs!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	720	700	683
Hyror/m ² hyresrättsyta	524	505	438	538
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 512	8 968	9 034	7 778
Elkostnad/m ² totalyta	28	28	27	9
Värmekostnad/m ² totalyta	138	142	123	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	26	20	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	37	45	48
Soliditet (%)	20	20	28	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-152	-6 032	-771	203
Nettoomsättning (tkr)	4 957	4 891	4 345	4 848

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	17 404 979	0	0	17 404 979
Upplåtelseavgifter	8 540 280	0	0	8 540 280
Fond för yttre underhåll	184 986	184 986	-184 986	184 986
S:a bundet eget kapital	26 130 245	184 986	-184 986	26 130 245
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-16 988 700	-184 986	-5 846 609	-10 957 105
Årets resultat	-151 808	-151 808	6 031 595	-6 031 595
S:a fritt eget kapital	-17 140 508	-336 794	184 986	-16 988 700
S:a eget kapital	8 989 737	-151 808	0	9 141 545

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-151 808
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 803 714
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 986
summa balanserat resultat	-17 140 508

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

184 986
-16 955 522

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 956 805	4 890 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 503	76 729
Summa rörelseintäkter		5 039 308	4 967 726
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 673 033	-9 698 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 920	-212 104
Personalkostnader	Not 6	-137 991	-115 414
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-697 218	-699 480
Summa rörelsekostnader		-4 665 161	-10 725 092
RÖRELSERESULTAT		374 147	-5 757 366
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 373	6 784
Räntekostnader och liknande resultatposter		-539 328	-281 013
Summa finansiella poster		-525 955	-274 229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-151 808	-6 031 595
ÅRETS RESULTAT		-151 808	-6 031 595

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	41 248 502	41 945 719
Inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	41 248 502	41 945 719
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	41 252 002	41 949 219
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	617 719	411 408
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 11	1 869 766	1 635 290
Summa kortfristiga fordringar	2 487 485	2 046 698
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 100 703	1 093 405
Summa kassa och bank	1 100 703	1 093 405
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 588 188	3 140 103
SUMMA TILLGÅNGAR	44 840 190	45 089 322

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 945 259	25 945 259
Fond för yttre underhåll	Not 12	184 986	184 986
Summa bundet eget kapital		26 130 245	26 130 245
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 988 700	-10 957 105
Årets resultat		-151 808	-6 031 595
Summa fritt eget kapital		-17 140 508	-16 988 700
SUMMA EGET KAPITAL		8 989 737	9 141 545
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	34 642 897	35 065 783
Leverantörsskulder		300 450	198 225
Skatteskulder		0	8 952
Övriga skulder		240 897	280 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	666 209	394 552
Summa kortfristiga skulder		35 850 453	35 947 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 840 190	45 089 322

Noter

Belopp anges i svenska 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	2022	2021
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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 824 910	2 813 960
Hyror bostäder	156 000	156 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 464 616	1 442 978
Hyror lokaler	184 040	219 054
Hyror garage moms	8 250	18 000
Hyror parkering	16 800	21 000
Hyror garage	204 300	202 100
Hyror förråd	15 510	14 106
Kabel-TV intäkter	2 376	1 980
Elintäkter	66 800	1 800
Elintäkter laddstolpe	2 800	0
Överlåtelse/pantsättning	10 385	0
Öresutjämning	19	20
	4 956 805	4 890 997

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	58 145	0
	Extra statligt stöd	0	15 586
	Övriga intäkter	24 358	61 143
		82 503	76 729

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	160 970	187 752
	Fastighetsskötsel beställning	4 877	18 354
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 457	21 710
	Snöröjning/sandning	0	82 268
	Städning entreprenad	4 126	4 110
	Städning enligt beställning	0	5 016
	OVK Obl. Ventilationskontroll	54 320	13 803
	Hissbesiktning	5 412	17 121
	Gemensamma utrymmen	980	2 561
	Garage/parkering	0	782
	Sophantering	14 824	14 420
	Gård	4 673	12 256
	Serviceavtal	185 363	102 143
	Förbrukningsmateriel	44 909	34 378
	Störningsjour och larm	5 002	0
	Brandskydd	8 104	1 138
		523 019	517 813
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	33 698	0
	Hyseslägenheter	0	279 660
	Brf Lägenheter	3 850	0
	Lokaler	291 843	565 571
	Gemensamma utrymmen	12 969	0
	Tvättstuga	11 914	15 144
	Källare	10 051	3 980
	Entré/trapphus	31 910	27 944
	Lås	46 109	28 697
	VVS	88 622	102 658
	Värmeanläggning/undercentral	5 151	6 551
	Ventilation	61 910	4 105
	Elinstallationer	68 200	42 571
	Bredband	1 700	0
	Hiss	14 949	69 220
	Tak	2 421	3 501
	Mark/gård/utemiljö	6 384	4 358
	Garage/parkering	1 251	61 000
	Skador/klotter/skadegörelse	21 625	23 151
	Vattenskada	0	59 317
		714 558	1 297 428

Periodiskt underhåll		
Byggnad	22 663	4 630 473
Lokaler	0	733 215
Sophantering/återvinning	0	10 110
Entré/trapphus	0	28 516
VVS	83 821	135 943
Ventilation	0	248 089
Elinstallationer	0	70 074
Hiss	392 454	0
Garage/parkering	0	13 343
	498 939	5 869 764
Taxebundna kostnader		
El	210 667	208 950
Värme	1 036 591	1 068 830
Vatten	184 974	196 329
Sophämtning/renhållning	150 116	136 886
Grovsopor	1 995	10 676
	1 584 343	1 621 671
Övriga driftkostnader		
Försäkring	125 912	123 511
Kabel-TV	67 358	64 300
Bredband	6 800	6 742
	200 070	194 553
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	152 105	196 865
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 673 033	9 698 094

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	6 436	5 602
	Juridiska åtgärder	15 363	9 845
	Hysesförluster	823	1
	Föreningskostnader	429	16 573
	Styrelseomkostnader	0	1 986
	Fritids- och trivselkostnader	539	8 570
	Förvaltningsarvode	95 034	92 980
	Administration	17 583	55 965
	Korttidsinventarier	0	13 972
	Konsultarvode	20 713	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 610
		156 920	212 104

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	105 000	119 500
	Sociala kostnader	32 991	-4 087
		137 991	115 414

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	133 737	133 737
	Förbättringar	563 481	565 743
		697 218	699 480
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-12 149 135	-11 449 656
	Årets avskrivningar enligt plan	-697 218	-699 480
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 846 353	-12 149 135
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 248 502	41 945 719
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 812 500	11 812 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 125 000	39 042 000
	Taxeringsvärde mark	23 331 000	22 620 000
		59 456 000	61 662 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 600 000	50 000 000
	Lokaler	6 856 000	11 662 000
		59 456 000	61 662 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	17 204	108 701
	Skattefordran	35 808	0
	Momsavräkning	0	94 239
	Klientmedel hos SBC	872 384	999 407
	Fordringar	390 181	432 943
	Räntekonto hos SBC	554 189	0
		1 869 766	1 635 290

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	184 986	184 986
	Reservering enligt stadgar	184 986	184 986
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-184 986	-184 986
	Vid årets slut	184 986	184 986

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 345 000	35 345 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	105 000	0
	Sociala avgifter	32 991	0
	Ränta	82 789	12 186
	Avgifter och hyror	445 429	382 366
		666 209	394 552

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Mälarenergi har gått igenom värmecentralen för eventuell uppgradering, föreningen har även begärt in offert på serviceavtal på densamma.

Styrelsens underskrifter

Västerås den / 2023

Ola Harrysson
Ordförande

Lotta Eneroth
Ledamot

Håkan Falknäs
Ledamot

David Schaeffer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Maria Viktorsson Geibert
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timglaset 1 (769602-4459)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för 2022, 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 revisions sed 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 2023 den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Maria Viktorsson Geibert
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 080 000	2 824 910	2 824 000
Hyror bostäder	155 000	156 000	155 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 481 000	1 464 616	1 442 000
Hyror lokaler	152 000	184 040	219 000
Hyror garage moms	9 000	8 250	18 000
Hyror parkering	14 000	16 800	16 000
Hyror garage	220 000	204 300	196 000
Hyror förråd	14 000	15 510	14 000
Kabel-TV intäkter	2 000	2 376	2 000
Elintäkter	1 000	66 800	1 000
Elintäkter laddstolpe	0	2 800	0
Överlåtelse/pantsättning	0	10 385	0
Öresutjämning	0	19	0
Fakturerade kostnader	0	58 145	0
Övriga intäkter	0	24 358	0
	5 128 000	5 039 308	4 887 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-195 000	-160 970	-196 000
Fastighetskötsel beställning	-21 000	-4 877	-4 000
Fastighetskötsel gård beställning	-12 000	-29 457	-5 000
Snöröjning/sandning	-91 000	0	-90 000
Städning entreprenad	-5 000	-4 126	0
Städning enligt beställning	-5 000	0	-9 000
Sotning	0	0	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-54 320	0
Hissbesiktning	-10 000	-5 412	-13 000
Myndighetstillsyn	0	0	-33 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-980	-3 000
Garage/parkering	-1 000	0	0
Sopphantering	-16 000	-14 824	-7 000
Gård	-5 000	-4 673	-2 000
Serviceavtal	-113 000	-185 363	-88 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-44 909	-21 000
Störningsjour och larm	0	-5 002	0
Brandskydd	-2 000	-8 104	-9 000
	-499 000	-523 019	-481 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-500 000	-33 698	-480 000
Brf Lägenheter	0	-3 850	0
Lokaler	0	-291 843	0
Gemensamma utrymmen	0	-12 969	0
Tvättstuga	0	-11 914	0
Källare	0	-10 051	0
Entré/trapphus	0	-31 910	0
Lås	0	-46 109	0
VVS	0	-88 622	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 151	0
Ventilation	0	-61 910	0
Elinstallationer	0	-68 200	0
Bredband	0	-1 700	0
Hiss	0	-14 949	0
Tak	0	-2 421	0
Mark/gård/utemiljö	0	-6 384	0
Garage/parkering	0	-1 251	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-21 625	0
	-500 000	-714 558	-480 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-22 663	0
VVS	0	-83 821	0
Hiss	0	-392 454	0
	0	-498 939	0
Taxebundna kostnader			
El	-275 000	-210 667	-209 000
Värme	-1 178 000	-1 036 591	-963 000
Vatten	-200 000	-184 974	-152 000
Sophämtning/renhållning	-151 000	-150 116	-130 000
Grovsopor	-8 000	-1 995	-12 000
	-1 812 000	-1 584 343	-1 466 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-137 000	-125 912	-128 000
Kabel-TV	-66 000	-67 358	-66 000
Bredband	-5 000	-6 800	-8 000
	-208 000	-200 070	-202 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-123 227	-152 105	-124 000
	-123 227	-152 105	-124 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	0	-4 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-6 436	-6 000
Juridiska åtgärder	-25 000	-15 363	0
Hysesförluster	0	-823	0
Föreningskostnader	-6 000	-429	-6 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-539	-7 000
Förvaltningsarvode	-103 000	-95 034	-96 000
Administration	-40 000	-17 583	-44 000
Konsultarvode	0	-20 713	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	0	-7 000
	-193 000	-156 920	-170 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-105 000	0	-105 000
Revisionsarvode arvoderad	-8 000	0	-8 000
Arbetsgivaravgifter	-36 000	0	-36 000
	-149 000	0	-149 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-134 000	-133 737	-134 000
Förbättringar	-564 000	-563 481	-564 000
	-698 000	-697 218	-698 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 182 227	-4 527 170	-3 770 000
RÖRELSERESULTAT	945 773	512 138	1 117 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	9 486	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	3 765	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	122	0
Låneräntor	-600 000	-535 393	-340 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3 771	0
Övriga räntekostnader	0	-164	0
	-600 000	-525 955	-340 000
RESULTAT	345 773	-13 817	777 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se