

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASSBÅTEN**

Org. nr. 769615-7291

**ÅR 2010**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2010-01-01 - 2010-12-31.**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 360:2, Nacka kommun.

**Styrelsen har fram till ordinarie stämma 2010-06-07 haft följande sammansättning:**

Ordinarie:

Jan-Erik Wiberg	Ordförande
Nina Elving	
Clarisse Kehler Siebert	

Suppleanter:

Christina Sellberg  
Jens Lusua

**Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-06-07 haft följande sammansättning:**

Ordinarie:

Jan-Erik Wiberg	Ordförande
Helena Ekbäck Skarin	
Clarisse Kehler Siebert	
Erik Hall	
Nina Elfving	Avgått

Suppleanter:

Anna Rosenfors	Avgått
Jens Lusua	
Frans Jernelöv	

**Revisorer har varit:**

Ordinarie:	Jan-Ove Brandt, KPMG AB	Auktoriserad revisor
------------	-------------------------	----------------------

Suppleant:	Per Engzell, KPMG AB
------------	----------------------

**Valberedning:**

Arne Nylén  
Kristjan Lootus  
Petra Ljungberg

76

## **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämman hölls den 7 juni 2010.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Föreningens fastighet innefattar 67 bostadsrättslägenheter i ett flerbostadshus, total bostadsarea är 5 946 kvm.

Antal medlemmar per 31 december 2010 var 108 förra året (112).

## **Fastighet**

Fastighetsbeteckning: Nacka Sicklaön 360:2, Nacka kommun.

Taxeringsvärde

	Årets	Föreg. år
Totalt	95 820 000	75 696 000
Varav byggnader:	72 600 000	57 000 000
Varav mark:	23 220 000	18 696 000

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvar hos IF Skadeförsäkring.

## **Förvaltning**

Föreningen har under 2010 haft avtal med följande leverantörer:

Teknisk förvaltning	NKG Fastighetsservice AB
Fastighetsskötsel	NKG Fastighetsservice AB
Städning	Lerici Consulting*
Hissavtal	OTIS
Kabel-Tv	Canal Digital
Bredband	Ownit
El	Nacka Energi
Värme	Fortum
Vatten	Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun

\* Nytt städbolag från och med 1 mars 2011 är JBEX, Städ & Entreprenad.

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

9

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	590 493
årets vinst	<u>186 552</u>
	<b>777 045</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	178 380
i ny räkning överföres	<u>598 665</u>
	<b>777 045</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 323 225	1 719 878
Övriga rörelseintäkter		818	56 048
		<b>3 324 043</b>	<b>1 775 926</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-719 370	-77 931
Reparationer	3	-45 613	-19 348
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-1 198 951	-485 477
Övriga driftkostnader	5	-188 513	-78 713
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-157 092	-71 060
Personalkostnader	7	-91 705	0
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>922 799</b>	<b>1 043 397</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-137 800	-65 000
<b>Rörelseresultat</b>		<b>784 999</b>	<b>978 397</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		134	255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-598 581	-298 844
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>186 552</b>	<b>679 808</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>186 552</b>	<b>679 808</b>
Skatter		0	-65
<b>Årets resultat</b>		<b>186 552</b>	<b>679 743</b>

6

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	276 507 200	276 645 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>276 507 200</b>	<b>276 645 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 406	13 406
Kundfordringar		1 925	1 925
Övriga kortfristiga fordringar	9	228 000	456 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	108 714	69 653
		<b>352 045</b>	<b>541 784</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>352 045</b>	<b>541 784</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>276 859 245</b>	<b>277 186 784</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		248 810 000	248 810 000
Föreningens reparationsfond		89 250	0
		<b>248 899 250</b>	<b>248 810 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		590 493	0
Årets resultat		186 552	679 743
		<b>777 045</b>	<b>679 743</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>249 676 295</b>	<b>249 489 743</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit (limit 3 000 tkr)		1 108 647	1 614 108
Skulder till kreditinstitut	12	24 675 000	24 805 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 783 647</b>	<b>26 419 108</b>

13

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		130 000	130 000
Leverantörsskulder		231 241	328 397
Skatteskulder		229 477	356 865
Övriga kortfristiga skulder		1 720	18 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		249 610	249 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	557 255	195 651
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 399 303</b>	<b>1 277 933</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>276 859 245</b>	<b>277 186 784</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		28 000 000	28 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnader sker efter beräknad nyttjandeperiod enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en nyttjandeperiod på ca 80 år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Jämförelse mellan åren

Föreningen överlämnades den 1 juli 2009. Resultatet för 2009 avser därför endast 6 månader. Detta bör beaktas vid en jämförelse mellan åren.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Årsavgifter bostäder	2 943 276	1 471 858
	Hysesintäkter garageplatser	379 949	248 020
		<b>3 323 225</b>	<b>1 719 878</b>
<b>Not 2</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	35 837	20 853
	Städ	82 428	39 467
	Hiss service	59 485	13 999
	Markskötsel	7 875	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	532 114	0
	Förbrukningsmaterial	1 631	3 612
		<b>719 370</b>	<b>77 931</b>



Bostadsrättsföreningen Glassbåten  
769615-7291

<b>Not 3</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Reparation byggnader	24 999	2 939
	Reparation installationer	20 614	16 409
		<b>45 613</b>	<b>19 348</b>
<b>Not 4</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	El	194 436	88 549
	Fjärrvärme	873 257	336 726
	Vatten	69 031	32 157
	Sophämtning	62 227	28 045
		<b>1 198 951</b>	<b>485 477</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Fastighetsförsäkringar	25 045	12 245
	Självrisk	6 500	0
	Tv-avgift/bredband	156 968	66 468
		<b>188 513</b>	<b>78 713</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Förbrukningsinventarier	14 683	0
	Telekommunikation	1 240	623
	Revisionsarvode	11 919	20 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	72 836	33 750
	Övriga externa tjänster	33 832	15 700
	Övriga omkostnader	22 582	987
		<b>157 092</b>	<b>71 060</b>
<b>Not 7</b>	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Arvoden och löner till styrelsen	71 099	0
	Arbetsgivaravgifter	20 606	0
		<b>91 705</b>	<b>0</b>

Bostadsrättsföreningen Glassbåten  
769615-7291

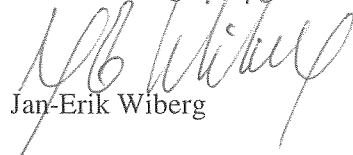
<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	197 910 000	135 000 000
	Årets anskaffningsvärde	0	62 910 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>197 910 000</b>	<b>197 910 000</b>
	Ingående avskrivningar	-65 000	0
	Årets avskrivningar	-137 800	-65 000
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-202 800</b>	<b>-65 000</b>
	<b>Mark</b>		
	Ingående markvärde	78 800 000	78 800 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 800 000</b>	<b>78 800 000</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>276 507 200</b>	<b>276 645 000</b>
	Taxeringsvärden byggnader	72 600 000	57 000 000
	Taxeringsvärden mark	23 220 000	18 696 000
		<b>95 820 000</b>	<b>75 696 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Kortfristiga fordringar</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Avräkningskonto Skanska	228 000	456 800
		<b>228 000</b>	<b>456 800</b>
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Tv-avgift/bredband	40 314	0
	Hiss	17 923	0
	Förvaltningsarvode	18 375	18 209
	Försäkring	25 233	23 505
	Bredband	0	27 939
	Städ	6 869	0
		<b>108 714</b>	<b>69 653</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>		
		<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets förändringar</b>
			<b>Belopp vid årets utgång</b>
	Inbetalda insatser	248 810 000	0
	Reserv framtida fastighetsunderhåll	0	89 250
	Balanserat resultat	0	590 493
	Resultat föregående år	679 743	-679 743
	Årets resultat	0	186 552

Not 12 Skulder till kreditinstitut	2010	2009
Swedbank AB, 2,46%, omsättning 2011-07-01	8 400 000	8 400 000
Swedbank AB, 3,23%, omsättning 2012-07-02	8 400 000	8 400 000
Swedbank AB, 2,35%, 3-mån ränta	8 005 000	8 135 000
Nästa års amortering	-130 000	-130 000
	<b>24 675 000</b>	<b>24 805 000</b>


Årets amortering uppgår till 130 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren 130 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 24 155 tkr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
Räntekostnader	117 855	116 134
Styrelsearvode	50 000	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	15 710	0
Snöröjning/Halkbekämpning	192 256	0
Revisionsarvode	16 000	20 000
Fjärrvärme	134 908	36 328
El	30 526	23 189
	<b>557 255</b>	<b>195 651</b>

Nacka 2011-04-15

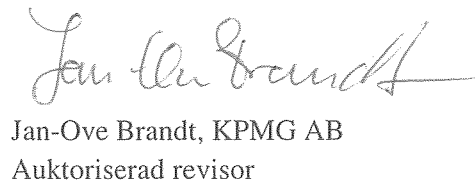
  
Jan-Erik Wiberg

  
Helena Ekbäck Skarin

  
Clarsisse Kehler Siebert

  
Erik Hall

Min revisionsberättelse har avgivits den 27 april 2011

  
Jan-Ove Brandt, KPMG AB  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glassbåten

Org nr 769615-7291

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Glassbåten för år 2010. 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. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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 årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 april 2011

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor