

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**Glassbåten**  
Org.nr 769615-7291

**ÅR 2016**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- 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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-28 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Sylvia Oldin	Ordförande
Leif Holmberg	Vice ordförande
Andreas Ekmander	Sekreterare
Marianne Rzhacek	Kassör
Hans-Erik Högberg	Ledamot
Frida Foley	Suppleant
Michael Hansson	Suppleant
Johan Söderberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

#### Valberedning

Petra Ljungberg	Sammankallande
Arne Nyhlén	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-14.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sicklaön 360:2	2008	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

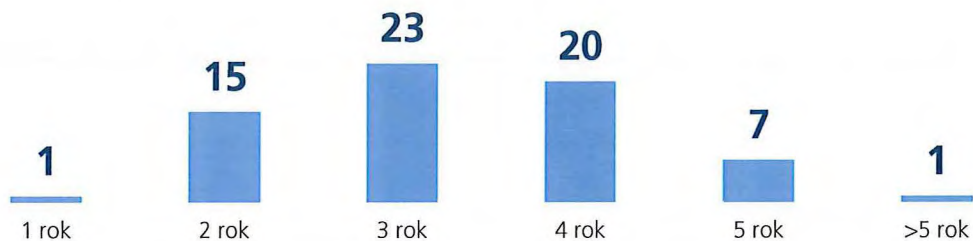
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 5 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 946 m<sup>2</sup>, varav 5 946 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av armaturer i trappuppgångar	2016 - 2017	Byte till led
Obligatorisk ventilationskontroll	2016	
Ventilationskanaler, rengöring	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av soprum	2017	
Injustering av värme och varmvatten	2017	Påbörjades december 2016
Spolning av avloppsledningar och byte av avloppspumpar	2018	Enligt underhållsplan
Målning och uppfräschning av trapphus	2018	Enligt underhållsplan. Eventuellt kommer det att påbörjas 2017

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Wiab Service	Fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning
Jbek Städ AB	Städning
Nicator AB	Snöröjning och sandning
Nacka Hisservice	Hissavtal
Ownit	Kabel TV
Ownit Bredband	Bredband
Boo Energi	El
Fortum Värme AB	Värme
Nacka Kommun	Vatten
Nacka Kommun	Sophämtning
Sita Sverige AB	Återvinning
Ima Pump	Pumpstation
Bostadsrätterna	Medlemskap
SBC	Lägenhetsförteckning
SBC	Ekonomisk förvaltning

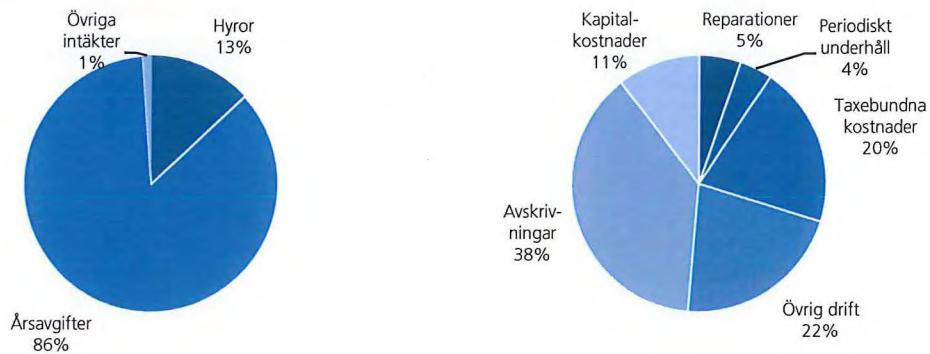
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-04-01 med 3 %.

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>310 298</b>	<b>0</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 433 383	3 429 337
Finansiella intäkter	0	1
Minskning kortfristiga fordringar	105 647	202
Ökning av kortfristiga skulder	304 609	0
	<b>3 843 640</b>	<b>3 429 540</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 701 711	2 212 329
Finansiella kostnader	548 416	680 713
Minskning av långfristiga skulder	130 000	164 426
Minskning av kortfristiga skulder	0	61 774
	<b>3 380 127</b>	<b>3 119 242</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>773 810</b>	<b>310 298</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>463 513</b>	<b>310 298</b>

\*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 1 268 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

Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2013 och styrelsen gör en årlig genomgång. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 30 kr/kvm (= 178 tkr totalt). Enligt underhållsplanen krävs en avsättning med 42kr/kvm (=250 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition och är 250 tkr.

Under 2016 har en obligatorisk ventilationskontroll genomförts. Den ledde till ett behov av att bygga nya rensluckor på taken, för att säkra att rengöring av ventilationskanalerna kan göras effektivt. Under året skedde även en rengöring av ventilationskanalerna. Utbyte av armaturer i alla trapphusen har påbörjats, en investering men ska också ge lägre energiförbrukning.

Under hösten påbörjades en värme och varmvattencirkulations injustering och den beräknas avslutas under våren 2017. Åtgärden vidtagen enligt underhållsplanen.

Service av tvättmaskinerna är utfört samt lagning av den ena tvättmaskinen vid två tillfällen.

### Övrig information om föreningens ekonomi

Nya riktlinjer för redovisningsprinciper har tagits fram för bostadsrättsföreningar och BRF Glassbåten följer nu BFNAR 2016:10 (se not 1).

Det innebär att i årsredovisningen för 2016 redovisas kostnader för 15 månader bredband och förvaltningskostnader, 13 månader kabel-tv, 11 månader värme och el samt två års försäkring. Det innebär att kostnaderna inte är helt jämförbara mellan 2015 och 2016.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st  
Överlåtelse under året: 12 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124 st  
Tillkommande medlemmar: 6 st  
Avgående medlemmar: 19 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	495	495	495	495
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 041	4 062	4 090	4 176
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	26	28	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	102	115	120	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	35	34	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	92	114	121	130
Soliditet (%)	91	91	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 796	-1 443	-1 505	535
Nettoomsättning (tkr)	3 396	3 429	3 420	3 412

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 946 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	248 810 000	0	0	248 810 000
Fond för yttre underhåll	1 218 146	0	235 070	983 076
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>250 028 146</b>	<b>0</b>	<b>235 070</b>	<b>249 793 076</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 232 179	0	-1 677 874	-554 305
Årets resultat	-1 795 844	-1 795 844	1 442 804	-1 442 804
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 028 022</b>	<b>-1 795 844</b>	<b>-235 070</b>	<b>-1 997 109</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>246 000 124</b>	<b>-1 795 844</b>	<b>0</b>	<b>247 795 967</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 795 844
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 232 179
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 028 022</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 380
extra reservering till fond för yttre underhåll	-71 620
av fond för yttre underhåll ianspråkats	212 400
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 065 622</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 396 467	3 429 277
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 916	60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 433 383</b>	<b>3 429 337</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 452 877	-1 949 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 547	-191 768
Personalkostnader	Not 6	-66 287	-71 336
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 979 100	-1 979 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 680 811</b>	<b>-4 191 429</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 247 428</b>	<b>-762 092</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-548 416	-680 713
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-548 416</b>	<b>-680 712</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 795 844</b>	<b>-1 442 804</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 795 844</b>	<b>-1 442 804</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	270 104 800	272 083 900
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>270 104 800</b>	<b>272 083 900</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>270 104 800</b>	<b>272 083 900</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	4 945	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	0	110 592
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 945</b>	<b>110 592</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	773 810	310 298
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>773 810</b>	<b>310 298</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>778 755</b>	<b>420 890</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>270 883 555</b>	<b>272 504 790</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		248 810 000	248 810 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 218 146	983 076
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>250 028 146</b>	<b>249 793 076</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 232 179	-554 305
Årets resultat		-1 795 844	-1 442 804
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 028 022</b>	<b>-1 997 109</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>246 000 124</b>	<b>247 795 967</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 895 000	24 025 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 895 000</b>	<b>24 025 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	130 000	130 000
Leverantörsskulder		193 228	125 167
Skatteskulder		84 085	50 106
Övriga skulder		59 582	29 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	521 537	348 578
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>988 432</b>	<b>683 822</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>270 883 555</b>	<b>272 504 790</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 943 296	2 943 276
Hysesbortfall	-22 817	-7 050
Hyror garage moms	11 700	37 200
Hyror parkering	189 750	189 350
Hyror garage	272 190	266 500
Överlåtelse/pantsättning	2 368	0
Öresutjämning	-20	1
	<b>3 396 467</b>	<b>3 429 277</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	36 736	0
Övriga intäkter	180	60
	<b>36 916</b>	<b>60</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	72 788	46 739
	Fastighetsskötsel beställning	11 985	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	22 125	18 305
	Snöröjning/sandning	214 557	158 375
	Städning entreprenad	96 963	100 305
	OVK Obl. Ventilationskontroll	107 000	0
	Gård	13 397	0
	Serviceavtal	38 331	36 600
	Förbrukningsmateriel	7 229	1 867
	Fordon	899	0
		<b>585 274</b>	<b>362 191</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	54 236	18 198
	Tvättstuga	16 317	6 738
	Entré/trapphus	1 280	0
	Installationer	135 608	101 887
	VVS	9 038	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 519	0
	Ventilation	6 563	0
	Elinstallationer	6 331	0
	Hiss	27 379	39 800
	Garage/parkering	2 437	0
	Vattenskada	10 680	0
		<b>271 388</b>	<b>166 623</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	112 500	0
	Installationer	0	14 930
	Ventilation	99 900	0
		<b>212 400</b>	<b>14 930</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	154 324	155 417
	Värme	606 845	683 361
	Vatten	205 883	208 957
	Sophämtning/renhållning	89 377	105 283
		<b>1 056 429</b>	<b>1 153 018</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	87 592	42 914
	Kabel-TV	57 621	167 154
	Bredband	139 695	0
	Övriga fastighetskostnader	0	789
		<b>284 908</b>	<b>210 857</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>42 478</b>	<b>41 607</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 452 877</b>	<b>1 949 225</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	1 246	1 162
	Inkassering avgift/hyra	0	170
	Revisionsarvode extern revisor	375	18 175
	Föreningskostnader	20 138	720
	Fritids- och trivselkostnader	441	0
	Förvaltningsarvode	107 460	82 858
	Administration	8 769	5 027
	Korttidsinventarier	1 049	14 497
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 260	6 130
	Övriga driftskostnader	30 809	63 029
		<b>182 547</b>	<b>191 768</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	53 400	56 826
	Sociala kostnader	12 887	14 510
		<b>66 287</b>	<b>71 336</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Byggnader</b>		
	Byggnad	1 979 100	1 979 100
		<b>1 979 100</b>	<b>1 979 100</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	276 710 000	276 710 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>276 710 000</b>	<b>276 710 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 626 100	-2 647 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 979 100	-1 979 100
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 605 200</b>	<b>-4 626 100</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>270 104 800</b>	<b>272 083 900</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	78 800 000	78 800 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	81 400 000	81 400 000
	Taxeringsvärde mark	38 600 000	38 600 000
		<b>120 000 000</b>	<b>120 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	120 000 000	120 000 000
		<b>120 000 000</b>	<b>120 000 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Löneförskott	4 935	0
	Skattekonto	10	0
		<b>4 945</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda kostnader	0	110 592
		<b>0</b>	<b>110 592</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	983 076	802 770
	Reservering enligt stadgar	178 380	180 306
	Reservering enligt stämmobeslut	71 620	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-14 930	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 218 146</b>	<b>983 076</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31
	Swedbank	1,960 %	7 225 000	7 355 000
	Swedbank	2,930 %	8 400 000	8 400 000
	Swedbank	1,170 %	8 400 000	8 400 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 025 000</b>	<b>24 155 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 000	-130 000
			<b>23 895 000</b>	<b>24 025 000</b>

Villkors-  
ändringsda  
g

2019-09-25  
2018-03-27  
2020-04-24

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 375 000 kr.

### **Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under vintern och våren pågår injusteringar av värme och varmvatten. En pump för varmvatten är underdimensionerad och behöver bytas. Förhoppningen är att den nya injusteringen kommer att sänka värmekostnaderna kommande år. Styrelsen tar in offerter för att köpa in luftfilter till elementen för att dela ut till medlemmarna att byta.

Styrelsen har planer på att se över underhållet av entréer och trapphus för att eventuellt åtgärda.

<b>Not 14</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ränta	93 851	06 360
Avgifter hyror	282 061	148 445
Styrelsearvode	0	50 000
Sociala avgifter	0	15 000
Revisionsarvode	0	17 000
Fjärrvärme	0	95 379
El	0	16 394
Armaturer	112 500	0
OVK	33 125	0
	<b>521 537</b>	<b>348 578</b>

STOCKHOLM den 25 / 4 2017



Sylvia Oldin  
Ordförande



Leif Holmberg  
Vice ordförande



Andreas Ekmander  
Sekreterare

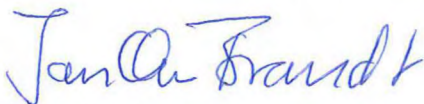


Marianne Rzhacek  
Kassör



Hans-Erik Högberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2017



Jan-Ove Brandt  
Extern revisör  
Aukt.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glassbåten, org. nr 769615-7291

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glassbåten för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glassbåten för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 4 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor