

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASSBÅTEN

Org. nr. 769615-7291

ÅR 2009

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2009-01-01 - 2009-12-31.

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

Bostadsrättsföreningen Glassbåten

769615-7291

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

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

Styrelsen har haft följande sammansättning 090519-091109:

Ordinarie:

Jan-Erik Fransson Ordförande

Håkan Johansson

Camilla Persson

Suppleant:

Jonas Gustavsson

Styrelsen har haft följande sammansättning 091109-091231

Ordinarie:

Jan-Erik Wiberg Ordförande

Nina Elving

Clarisse Kehler Siebert

Stig Lilja

Avgått 30 april 2010

Suppleant:

Christina Sellberg

Jens Lusua

Revisorer har varit:

Ordinarie: Jan-Ove Brandt, KPMG AB Auktoriserad revisor

Suppleant: Per Engzell, KPMG AB

Valberedning:

Arne Nylén

Helena Ekbäck

Staffan Ingvander

(3)

Bostadsrättsföreningen Glassbåten
769615-7291

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 19 maj 2009.

Extra föreningsstämma hölls den 17 november där ny styrelse valdes.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

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

Antal medlemmar per 31 december 2009 var 112 förra året (92).

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Nacka Sicklaön 360:2, Nacka kommun.

Taxeringsvärde för 2009 har fastställts enligt nedan.

	Årets	Föreg. år
Totalt	75 696 000	32 200 000
Varav byggnader:	57 000 000	13 600 000
Varav mark:	18 696 000	18 600 000

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

Information om verksamheten

Uppdragsavtal med Skanska Nya Hem AB om uppförande av 67 stycken bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, total bostadsarea 5 946 kvm med tillhörande markarbeten m m tecknades den 12 december 2007. Uppdragsavtalet innefattar även del i gemensamhetsanläggning avseende garage.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget m m är 276 810 000 kronor, varav 100 000 kronor i likviditetsreserv.

Avräkningsdag mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB inföll den 1 juli 2009

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av föreningen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB.

Avtal gällande fastighetsförvaltning har tecknats med NKG.

Avtal gällande städ har tecknats med Leric Consulting.



Bostadsrättsföreningen Glassbåten
769615-7291

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets vinst	<u>679 743</u>
	679 743
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	89 250
i ny räkning överföres	<u>590 493</u>
	679 743

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



RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 719 878	35 610
Övriga rörelseintäkter		56 048	0
		1 775 926	35 610
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-77 931	0
Reparationer	3	-19 348	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-485 477	0
Övriga driftkostnader	5	-78 713	-28 779
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-71 060	0
Rörelseresultat före avskrivningar		1 043 397	6 831
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-65 000	0
Rörelseresultat		978 397	6 831
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		255	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 844	-6 831
Resultat efter finansiella poster		679 808	0
Resultat före skatt		679 808	0
Skatter		-65	0
Årets resultat		679 743	0

770

Bostadsrättsföreningen Glassbåten
769615-7291

BALANSRÄKNINGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	276 645 000	213 800 000
Summa anläggningstillgångar		276 645 000	213 800 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 406	28 938
Kundfordringar		1 925	0
Övriga kortfristiga fordringar	8	456 800	37 716 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 653	30 919
		541 784	37 776 272
Kassa och bank		0	2 387
Summa omsättningstillgångar		541 784	37 778 659
SUMMA TILLGÅNGAR		277 186 784	251 578 659
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		248 810 000	28 979 250
		248 810 000	28 979 250
Fritt eget kapital			
Årets resultat		679 743	0
		679 743	0
Summa eget kapital		249 489 743	28 979 250
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 2 000 tkr)		1 614 108	0
Skulder till kreditinstitut	11	24 805 000	0
Summa långfristiga skulder		26 419 108	0

A

Bostadsrättsföreningen Glassbåten
769615-7291

BALANSRÄKNINGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	222 432 335
Skulder till kreditinstitut		130 000	0
Leverantörsskulder		328 397	37 478
Skatteskulder		356 865	128 800
Övriga kortfristiga skulder		18 000	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		249 020	796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	195 651	0
Summa kortfristiga skulder		1 277 933	222 599 409
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		277 186 784	251 578 659

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	28 000 000	0
------------------------	------------	---

Ansvarsförbindelser

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.

Inkomstskatt

Från och med 2007 är schablonbeskattningen av privatbostadsföretag avskaffad. Dock finns beskattning av kapitalinkomster kvar (26,3%). Föreningen beskattas för skattepliktiga kapitalintäkter plus överskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning med avdrag för avdragsgilla kapitalkostnader (dock ej räntekostnader på lån i fastigheten), underskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning och outnyttjat underskott från tidigare år. Föreningens taxerade överskott uppgick vid årets slut till 255 kr. Beskattning sker med 26,3%.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2009	2008
	Årsavgifter bostäder	1 471 858	35 610
	Hysesintäkter bostäder	87 534	0
	Hysesintäkter garageplatser	160 486	0
		1 719 878	35 610
Not 2	Fastighetsskötsel	2009	2008
	Fastighetsskötsel enligt avtal	20 853	0
	Städ	39 467	0
	Hiss service	13 999	0
	Förbrukningsmaterial	3 612	0
		77 931	0
Not 3	Reparationskostnader	2009	2008
	Reparation byggnader	2 939	0
	Reparation installationer	16 409	0
		19 348	0

Bostadsrättsföreningen Glassbåten
769615-7291

Not 4	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2009	2008
	El	88 549	0
	Fjärrvärme	336 726	0
	Vatten	32 157	0
	Sophämtning	28 045	0
		485 477	0
Not 5	Övriga driftkostnader	2009	2008
	Fastighetsförsäkringar	12 245	0
	Tv-avgift/bredband	66 468	0
	Övriga driftkostnader	0	28 779
		78 713	28 779
Not 6	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2009	2008
	Telekommunikation	623	0
	Revisionsarvode	20 000	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	33 750	0
	Övriga externa tjänster	15 700	0
	Övriga omkostnader	987	0
		71 060	0
Not 7	Byggnader och mark	2009	2008
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	135 000 000	42 000 000
	Årets anskaffningsvärde	62 910 000	93 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 910 000	135 000 000
	Årets avskrivningar	-65 000	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 000	0
	Mark		
	Ingående markvärde	78 800 000	78 800 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 800 000	78 800 000
	Utgående planenligt restvärde	276 645 000	213 800 000
	Taxeringsvärden byggnader	57 000 000	13 600 000
	Taxeringsvärden mark	18 696 000	18 600 000
		75 696 000	32 200 000



Bostadsrättsföreningen Glassbåten
769615-7291

Not 8	Kortfristiga fordringar	2009	2008
	Redovisningsmedel Skanska	0	28 979 250
	Avräkningskonto Skanska	456 800	8 735 040
	Övrigt	0	2 125
		456 800	37 716 415

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009	2008
	Förvaltningsarvode	18 209	23 625
	Försäkring	23 505	0
	Fastighetsskötsel	0	425
	Bredband	27 939	0
	Städ	0	6 869
		69 653	30 919

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	28 979 250	219 830 750	248 810 000
Årets resultat	0	679 743	679 743

Not 11	Skulder till kreditinstitut	2009	2008
	Swedbank AB, 2,46%, omsättning 2011-07-01	8 400 000	0
	Swedbank AB, 3,23%, omsättning 2012-07-02	8 400 000	0
	Swedbank AB, 0,88%, 3-mån ränta	8 135 000	0
	Nästa års amortering	-130 000	0
		24 805 000	0

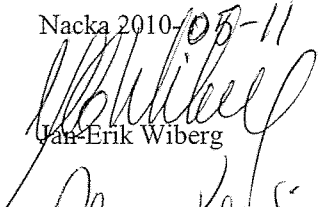
Årets amortering uppgår till 65 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren 130 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 24 285 tkr.




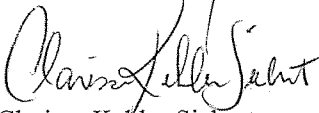
Bostadsrättsföreningen Glassbåten
769615-7291

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009	2008
Räntekostnader	116 134	0
Revisionsarvode	20 000	0
Fjärrvärme	36 328	0
El	23 189	0
	195 651	0


Nacka 2010-05-11


Jan-Erik Wiberg


Nina Elving


Clarisse Kehler Siebert

Min revisionsberättelse har avgivits den 20 maj 2010


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 2009. 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. 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 20 maj 2010

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor