



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Glassbåten

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Glassbåten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 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

Annika Christell	Ledamot
Andreas Ekmander	Ledamot
Hans Erik Högberg	Ledamot
Anders Karlsson	Ledamot
Péter Örhalmi	Ledamot

Lars Björkman	Suppleant
Frida Foley	Suppleant
Bo Johansson	Suppleant
Jan Sarnet	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

### Valberedning

Ingvor Landin Häggman  
Petra Ljungberg  
Arne Nyhlén  
Margareta Rindö

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14.

### 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

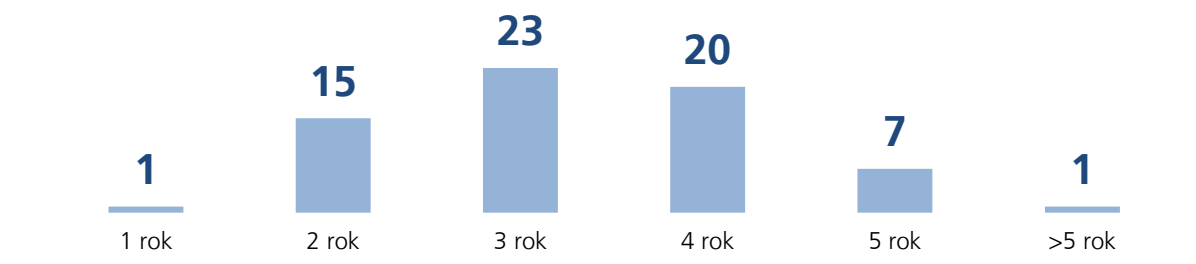
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 5 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2008.

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 2033. Underhållsplanen uppdaterades kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Stamspolning	2019	
Renovering portar	2018 - 2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av soprum	2017	
Injustering av värme och varmvatten	2017	Påbörjades december 2016
Spolning av avloppsledningar, dagvattenledning och byte av avloppspumpar	2019	Enligt underhållsplan
Målning och uppfräschning av entréplan	2019	Enligt underhållsplan.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Wiab Service	Fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning, tom 20181231
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
Jensen Drift och Underhåll	Fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning, from 20190101

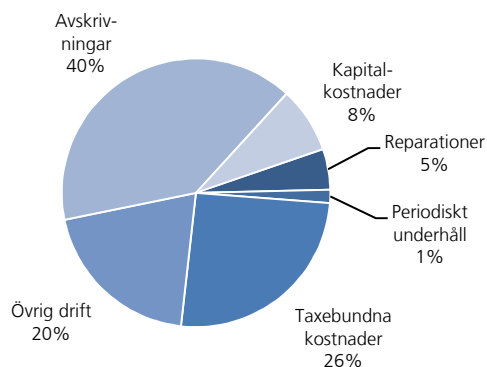
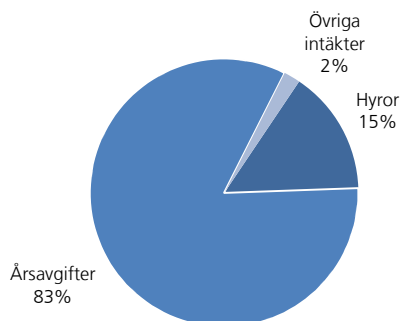


## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>952 093</b>	<b>773 810</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 652 886	3 522 613
Finansiella intäkter	58	56
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 233
Ökning av kortfristiga skulder	0	41 405
	<b>3 652 944</b>	<b>3 569 307</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 618 826	2 775 540
Finansiella kostnader	392 932	485 484
Ökning av kortfristiga fordringar	42 736	0
Minskning av långfristiga skulder	130 000	130 000
Minskning av kortfristiga skulder	193 830	0
	<b>3 378 324</b>	<b>3 391 024</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 226 713</b>	<b>952 093</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>274 620</b>	<b>178 283</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 1 337 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).

En snörik vinter innebar taksottning trots att taken är försedda med rashinder. En upphandling påbörjades för fastighetsförvaltning och Jensen drift och underhåll valdes till ny förvaltare och tar över förvaltningen 2019. Tvättmaskinerna lagades och servades några gånger under året, enligt underhållsplanen skall byte ske runt 2023.

Portarna i husens entréer som renoverades under perioden och det tecknades även ett underhållsavtal för att hålla portarna i gott skick samt arbetat med porttelefonerna.

Trädgårdsgruppen har som vanligt gjort ett bra arbete med att ordna med vår gemensamma växtlighet och de hjälpte även till att beställa och installera nya stora krukor utanför det blå huset, detta för allas trevnad samt förhindra parkering för nära huset.

Besiktning av fastigheterna utfördes under året man bland annat besiktigade tak och termograferade fasaderna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelse under året: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	510	506	495	495
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 997	4 019	4 041	4 062
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	30	26	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	129	122	102	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	34	35	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	66	82	92	114
Soliditet (%)	91	91	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 338	-1 717	-1 796	-1 443
Nettoomsättning (tkr)	3 580	3 520	3 396	3 429

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	951 542	0	-304 204	1 255 746
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>249 761 542</b>	<b>0</b>	<b>-304 204</b>	<b>250 065 746</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 478 873	0	-1 413 251	-4 065 622
Årets resultat	-1 337 914	-1 337 914	1 717 455	-1 717 455
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 816 787</b>	<b>-1 337 914</b>	<b>304 204</b>	<b>-5 783 077</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>242 944 755</b>	<b>-1 337 914</b>	<b>0</b>	<b>244 282 669</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 337 914
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 478 873
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 816 787</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 ianspråktas	76 375
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 990 412</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 579 561	3 520 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 325	2 560
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 652 886</b>	<b>3 522 613</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 300 822	-2 516 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 195	-166 419
Personalkostnader	Not 6	-83 809	-92 934
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 979 100	-1 979 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 597 926</b>	<b>-4 754 640</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-945 040</b>	<b>-1 232 027</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 932	-485 484
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-392 874</b>	<b>-485 428</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 337 914</b>	<b>-1 717 455</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 337 914</b>	<b>-1 717 455</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	266 146 600	268 125 700
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>266 146 600</b>	<b>268 125 700</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>266 146 600</b>	<b>268 125 700</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 240
Övriga fordringar <span style="float: right;">Not 9</span>	42 448	-1 528
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>42 448</b>	<b>-288</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 226 713	952 093
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 226 713</b>	<b>952 093</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 269 161</b>	<b>951 805</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>267 415 761</b>	<b>269 077 505</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		248 810 000	248 810 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	951 542	1 255 746
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>249 761 542</b>	<b>250 065 746</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 478 873	-4 065 622
Årets resultat		-1 337 914	-1 717 455
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 816 787</b>	<b>-5 783 077</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>242 944 755</b>	<b>244 282 669</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 800 000	15 365 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 800 000</b>	<b>15 365 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 965 000	8 530 000
Leverantörsskulder		175 144	329 108
Skatteskulder		88 775	86 497
Övriga skulder		1 800	1 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	440 287	482 981
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 671 006</b>	<b>9 429 836</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>267 415 761</b>	<b>269 077 505</b>

## 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).

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 031 656	3 009 582
Hyror garage moms	35 500	20 700
Hyror parkering	211 200	205 750
Hyror garage	301 133	283 540
Överlåtelse/pantsättning	0	448
Öresutjämning	71	33
	<b>3 579 561</b>	<b>3 520 053</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga erhållna bidrag	72 500	0
Övriga intäkter	825	2 560
	<b>73 325</b>	<b>2 560</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 793	74 157
	Fastighetsskötsel beställning	16 489	2 482
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	27 486
	Snöröjning/sandning	104 975	71 526
	Städning entreprenad	116 268	111 513
	Städning enligt beställning	24 249	0
	Hissbesiktning	7 656	7 438
	Gemensamma utrymmen	1 041	0
	Gård	4 070	10 147
	Serviceavtal	21 962	22 712
	Förbrukningsmateriel	747	779
	Teleport/hissanläggning	9 150	8 400
	Störningsjour och larm	0	8 395
	Brandskydd	53 825	6 219
	Fordon	1 529	2 667
		<b>439 753</b>	<b>353 922</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	1 643	0
	Tvättstuga	14 673	5 817
	Sophantering/återvinning	0	3 038
	Entré/trapphus	158	1 044
	Lås	10 445	540
	Installationer	2 904	0
	VVS	50 837	36 102
	Ventilation	83 578	40 318
	Elinstallationer	2 675	15 482
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 021	16 938
	Bredband	6 591	0
	Hiss	50 433	29 454
	Tak	0	1 519
	Garage/parkering	0	10 236
		<b>243 958</b>	<b>160 488</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	0	12 500
	Entré/trapphus	76 375	107 500
	Stambyte	0	377 556
	Värmeanläggning	0	20 625
	Ventilation	0	36 024
		<b>76 375</b>	<b>554 205</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	197 278	177 702
	Värme	769 603	726 284
	Vatten	204 540	200 573
	Sophämtning/renhållning	90 651	87 758
	Grovsopor	2 525	0
		<b>1 264 597</b>	<b>1 192 317</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 050	47 101
	Självrisk	15 000	0
	Kabel-TV	51 526	52 179
	Bredband	111 806	111 957
		<b>231 382</b>	<b>211 237</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>44 756</b>	<b>44 019</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 300 822</b>	<b>2 516 187</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	1 240	1 373
	Hysesförluster	451	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 179	16 875
	Föreningskostnader	11 226	8 915
	Fritids- och trivselkostnader	935	737
	Förvaltningsarvode	92 103	89 422
	Förvaltningsarvoden övriga	18 398	31 168
	Administration	8 529	8 049
	Korttidsinventarier	6 121	0
	Konsultarvode	71 303	3 750
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 130
		<b>234 195</b>	<b>166 419</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	65 500	71 935
	Sociala kostnader	18 309	20 999
		<b>83 809</b>	<b>92 934</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 979 100	1 979 100
		<b>1 979 100</b>	<b>1 979 100</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-8 584 300	-6 605 200	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 979 100	-1 979 100	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 563 400</b>	<b>-8 584 300</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>266 146 600</b>	<b>268 125 700</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	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Skattekonto	42 448	-1 528	
		<b>42 448</b>	<b>-1 528</b>	
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början	1 255 746	1 218 146	
	Reservering enligt stadgar	0	0	
	Reservering enligt stämmobeslut	250 000	250 000	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-554 204	-212 400	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>951 542</b>	<b>1 255 746</b>	
<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Swedbank	1,960 %	6 965 000	7 095 000
	Swedbank	1,510 %	8 400 000	8 400 000
	Swedbank	1,170 %	8 400 000	8 400 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 765 000</b>	<b>23 895 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 965 000	-8 530 000
			<b>16 800 000</b>	<b>15 365 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 115 000 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	67 000	67 000
	Sociala avgifter	21 000	21 000
	Ränta	64 643	93 660
	Avgifter och hyror	287 644	284 165
	Snöröjning	0	10 668
	VVS	0	6 488
		<b>440 287</b>	<b>482 981</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En uppdatering av underhållsplanen kommer att genomföras samt digitalisera denna hos SBC för att enklare kunna följa framtida kostnader och investeringar.

En stamspolning har genomförts.

Arbetet med fastigheternas portar har fortsatt med installation av nya dörrarmar.

---

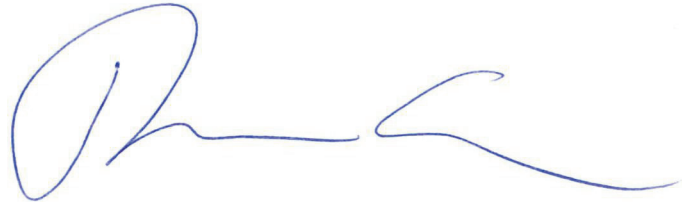
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 11 / 4 2019



Annika Christell  
*Ledamot*



Andreas Ekmander  
*Ledamot*




Hans Erik Högberg  
*Ledamot*

Anders Karlsson  
*Ledamot*



Péter Örhalmi  
*Ledamot*



Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2019



Jan-Ove Brandt  
KPMG AB  
*Auktoriserad revisor*





# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glassbåten för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glassbåten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 3 maj 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor