



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Glassbåten



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glassbåten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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

| | |
|-----------------------|-------------|
| Sylvia Marie Oldin | Ordförande |
| Jan Andreas Ekmander | Sekreterare |
| Peter Örhalmi | Kassör |
| Hans Erik Högberg | Ledamot |
| Ruth Marianne Rzhacek | Ledamot |

| | |
|------------------------|-----------|
| Lars Björkman | Suppleant |
| Frida Amelie Foley | Suppleant |
| Leif Johannes Holmberg | Suppleant |
| Bo Johansson | 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 2017-05-08.

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

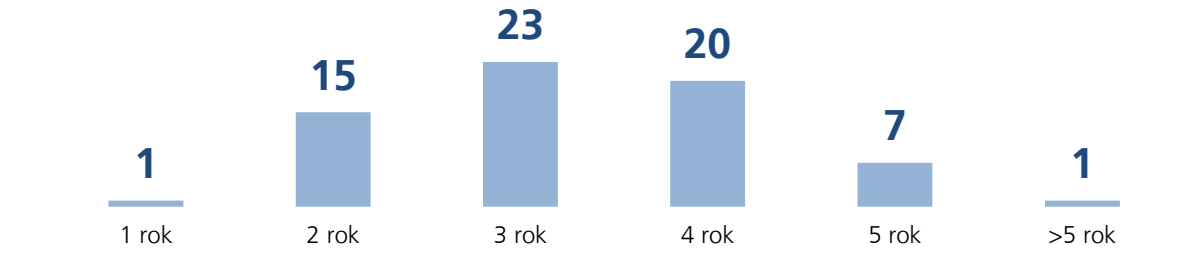
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 946 m², varav 5 946 m² 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 takfläkt | 2017 | Ventilationsfläkt för hus nr 13 |
| Byte av VVC pump | 2016 - 2017 | |
| Ventilationskanaler, rengöring | 2016 | |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 2016 | |
| Byte av armaturer i trappuppgångar | 2016 - 2017 | Byte till led |
| 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 | 2018 | Enligt underhållsplan |
| Målning och uppfräschning av entréplan | 2018 | Enligt underhållsplan. |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Leverantör | Avtal |
|---------------------------------|---|
| 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 |
| Sveriges BostadsrättsCentrum AB | Lägenhetsförteckning |
| Sveriges BostadsrättsCentrum AB | Ekonomisk förvaltning |

Föreningens ekonomi

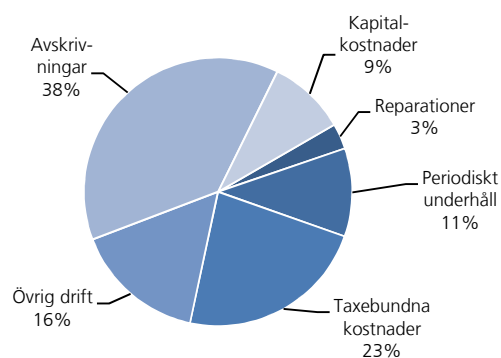
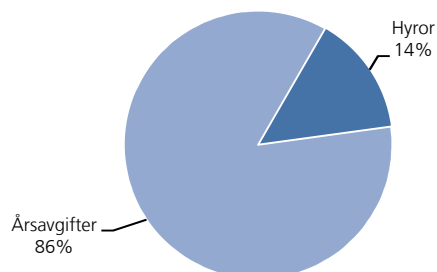
Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

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

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 773 810 | 310 298 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 522 613 | 3 433 383 |
| Finansiella intäkter | 56 | 0 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 5 233 | 105 647 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 41 405 | 304 609 |
| | 3 569 307 | 3 843 640 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 775 540 | 2 701 711 |
| Finansiella kostnader | 485 484 | 548 416 |
| Minskning av långfristiga skulder | 130 000 | 130 000 |
| | 3 391 024 | 3 380 127 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 952 093 | 773 810 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 178 283 | 463 513 |

*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

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).

Nya linjemarkeringar målades på asfalten på gatan, detta enligt underhållsplanen. En upphandling påbörjades för extern hjälp i det systematiskt brandskyddsarbetet och en översyn utförd enligt underhållsplanen.

Tilluftsfilter beställdes till samtliga lägenheter och levererade under verksamhetsåret. Tvättmaskinerna och mangeln lagades och servades några gånger under året, enligt underhållsplanen skall byte ske runt 2023.

Ventilationsfläkten på taket hus nr 13 gick sönder under hösten och en ny fläkt beställdes och är nu installerad.

Besiktning av samtliga entréplan är gjort, detta i syfte att påbörja ett målningsarbete där det blivit slitage. Detta arbete planeras till våren/hösten 2018.

Trädgårdsgruppen har som vanligt gjort ett bra arbete med att ordna med vår gemensamma växtlighet och de hjälpte även till att beställa och installera en bänk utanför det gröna huset, detta för allas trevnad och gemenskap.

Avtal med Ownit förlängdes med tre år där utbyte av äldre routrar ingick. Nya switchar och ny fiber har levererats till föreningen för bättre driftsäkerhet. Ownit tog över Canal Digital och därmed kommer bredband, IP-TV och IP-telefoni från samma leverantör.

Sunfleet har fått en poolplats på gatan där föreningens medlemmar kan teckna medlemskap och hyra bil.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelse under året: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 506 | 495 | 495 | 495 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 019 | 4 041 | 4 062 | 4 090 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 30 | 26 | 26 | 28 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 122 | 102 | 115 | 120 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 34 | 35 | 35 | 34 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 82 | 92 | 114 | 121 |
| Soliditet (%) | 91 | 91 | 91 | 91 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -1 717 | -1 796 | -1 443 | -1 505 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 520 | 3 396 | 3 429 | 3 420 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 946 m² bostäder.

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 | 248 810 000 | 0 | 0 | 248 810 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 255 746 | 0 | 37 600 | 1 218 146 |
| S:a bundet eget kapital | 250 065 746 | 0 | 37 600 | 250 028 146 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 065 622 | 0 | -1 833 444 | -2 232 179 |
| Årets resultat | -1 717 455 | -1 717 455 | 1 795 844 | -1 795 844 |
| S:a ansamlad förlust | -5 783 077 | -1 717 455 | -37 600 | -4 028 022 |
| S:a eget kapital | 244 282 669 | -1 717 455 | 0 | 246 000 124 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -1 717 455 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 065 622 |
| summa balanserat resultat | -5 783 077 |

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 ianspråk tas | 554 204 |
| att i ny räkning överförs | -5 478 873 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 520 053 | 3 396 467 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 2 560 | 36 916 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 522 613 | 3 433 383 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 516 187 | -2 452 877 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -166 419 | -182 547 |
| Personalkostnader | Not 6 | -92 934 | -66 287 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 979 100 | -1 979 100 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 754 640 | -4 680 811 |
| | | -1 232 027 | -1 247 428 |
| RÖRELSERESULTAT | | | |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 56 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -485 484 | -548 416 |
| Summa finansiella poster | | -485 428 | -548 416 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 717 455 | -1 795 844 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 717 455 | -1 795 844 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 268 125 700 | 270 104 800 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 268 125 700 | 270 104 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 268 125 700 | 270 104 800 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 1 240 | 0 |
| Övriga fordringar Not 9 | -1 528 | 4 945 |
| Summa kortfristiga fordringar | -288 | 4 945 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 952 093 | 773 810 |
| Summa kassa och bank | 952 093 | 773 810 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 951 805 | 778 755 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 269 077 505 | 270 883 555 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 248 810 000 | 248 810 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 1 255 746 | 1 218 146 |
| Summa bundet eget kapital | | 250 065 746 | 250 028 146 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 065 622 | -2 232 179 |
| Årets resultat | | -1 717 455 | -1 795 844 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 783 077 | -4 028 022 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 244 282 669 | 246 000 124 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 15 365 000 | 23 895 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 365 000 | 23 895 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 8 530 000 | 130 000 |
| Leverantörsskulder | | 329 108 | 193 228 |
| Skatteskulder | | 86 497 | 84 085 |
| Övriga skulder | | 1 250 | 59 582 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 482 981 | 521 537 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 429 836 | 988 432 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 269 077 505 | 270 883 555 |

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 | 2017 | 2016 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 009 582 | 2 943 296 |
| Hysesbortfall | 0 | -22 817 |
| Hyor garage moms | 20 700 | 11 700 |
| Hyor parkering | 205 750 | 189 750 |
| Hyor garage | 283 540 | 272 190 |
| Överlåtelse/pantsättning | 448 | 2 368 |
| Öresutjämning | 33 | -20 |
| | 3 520 053 | 3 396 467 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 0 | 36 736 |
| Övriga intäkter | 2 560 | 180 |
| | 2 560 | 36 916 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 74 157 | 72 788 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 2 482 | 11 985 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0 | 22 125 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 27 486 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 71 526 | 214 557 |
| | Städning entreprenad | 111 513 | 96 963 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 107 000 |
| | Hissbesiktning | 7 438 | 0 |
| | Gård | 10 147 | 13 397 |
| | Serviceavtal | 22 712 | 38 331 |
| | Förbrukningsmateriel | 779 | 7 229 |
| | Teleport/hissanläggning | 8 400 | 0 |
| | Störningsjour och larm | 8 395 | 0 |
| | Brandskydd | 6 219 | 0 |
| | Fordon | 2 667 | 899 |
| | | 353 922 | 585 274 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 54 236 |
| | Tvättstuga | 5 817 | 16 317 |
| | Sophantering/återvinning | 3 038 | 0 |
| | Entré/trapphus | 1 044 | 1 280 |
| | Lås | 540 | 0 |
| | Installationer | 0 | 135 608 |
| | VVS | 36 102 | 9 038 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 1 519 |
| | Ventilation | 40 318 | 6 563 |
| | Elinstallationer | 15 482 | 6 331 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 16 938 | 0 |
| | Hiss | 29 454 | 27 379 |
| | Tak | 1 519 | 0 |
| | Garage/parkering | 10 236 | 2 437 |
| | Vattenskada | 0 | 10 680 |
| | | 160 488 | 271 388 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Sophantering/återvinning | 12 500 | 0 |
| | Entré/trapphus | 107 500 | 112 500 |
| | Stambyte | 377 556 | 0 |
| | Värmeanläggning | 20 625 | 0 |
| | Ventilation | 36 024 | 99 900 |
| | | 554 205 | 212 400 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 177 702 | 154 324 |
| | Värme | 726 284 | 606 845 |
| | Vatten | 200 573 | 205 883 |
| | Sophämtning/renhållning | 87 758 | 89 377 |
| | | 1 192 317 | 1 056 429 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 47 101 | 87 592 |
| | Kabel-TV | 52 179 | 57 621 |
| | Bredband | 111 957 | 139 695 |
| | | 211 237 | 284 908 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 44 019 | 42 478 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 516 187 | 2 452 877 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Tele- och datakommunikation | 1 373 | 1 246 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 16 875 | 375 |
| | Föreningskostnader | 8 915 | 20 138 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 737 | 441 |
| | Förvaltningsarvode | 89 422 | 107 460 |
| | Förvaltningsarvodena övriga | 31 168 | 0 |
| | Administration | 8 049 | 8 769 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 1 049 |
| | Konsultarvode | 3 750 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 130 | 12 260 |
| | Övriga driftskostnader | 0 | 30 809 |
| | | 166 419 | 182 547 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 71 935 | 53 400 |
| | Sociala kostnader | 20 999 | 12 887 |
| | | 92 934 | 66 287 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
| | Byggnad | 1 979 100 | 1 979 100 |
| | | 1 979 100 | 1 979 100 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 276 710 000 | 276 710 000 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 276 710 000 | 276 710 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -6 605 200 | -4 626 100 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 979 100 | -1 979 100 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -8 584 300 | -6 605 200 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 268 125 700 | 270 104 800 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 78 800 000 | 78 800 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 81 400 000 | 81 400 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 38 600 000 | 38 600 000 |
| | | 120 000 000 | 120 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 120 000 000 | 120 000 000 |
| | | 120 000 000 | 120 000 000 |

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | |
|--|---|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------|
| | Löneförskott | 0 | 4 935 | | |
| | Skattekonto | -1 528 | 10 | | |
| | | -1 528 | 4 945 | | |
| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | |
| | Vid årets början | 1 218 146 | 983 076 | | |
| | Reservering enligt stadgar | 0 | 178 380 | | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 250 000 | 71 620 | | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -212 400 | -14 930 | | |
| | Vid årets slut | 1 255 746 | 1 218 146 | | |
| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | 2017-12-31 | 2016-12-31 | Villkors- ändringsdag | |
| | | Räntesats 2017-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Belopp 2016-12-31 | |
| | Swedbank | 2,930 % | 8 400 000 | 8 400 000 | 2018-03-27 |
| | Swedbank | 1,170 % | 8 400 000 | 8 400 000 | 2020-04-24 |
| | Swedbank | 1,960 % | 7 095 000 | 7 225 000 | 2019-09-25 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 23 895 000 | 24 025 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -8 530 000 | -130 000 | |
| | | | 15 365 000 | 23 895 000 | |
| Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 245 000 kr. | | | | | |
| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | |
| | Fastighetsinteckningar | 28 000 000 | 28 000 000 | | |
| | Eventualförpliktelser | Inga | Inga | | |
| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | |
| | Arvoden | 67 000 | 0 | | |
| | Sociala avgifter | 21 000 | 0 | | |
| | Ränta | 93 660 | 93 851 | | |
| | Avgifter och hyror | 284 165 | 282 061 | | |
| | Snöröjning | 10 668 | 0 | | |
| | VVS | 6 488 | 0 | | |
| | Armaturer | 0 | 112 500 | | |
| | OVK | 0 | 33 125 | | |
| | | 482 981 | 521 537 | | |


Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtal tecknat med ett företag som skall hjälpa oss med det systematiska brandskyddsarbetet och i avtalet ingår även kontroll av brandskyddet med besiktningar av fastighetens allmänna utrymmen utöver den besiktning som fastighetsskötaren utför regelbundet.

En uppfräschning av entréplan i varje trapphus under vår/hösten planeras. Spolning av avloppsstammarna i fastigheterna samt eventuell spolning av dagvattenledningarna vid behov.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 10/4 2018



Sylvia Marie Oldin
Ordförande



Jan Andreas Ekmander
Sekreterare



Peter Örhalmi
Kassör



Hans Erik Högberg
Ledamot



Ruth Marianne Rzhacek
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2018



Jan-Ove Brandt
KPMG AB
Auktoriserad revisor

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 2017.

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 2017 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. Risken 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

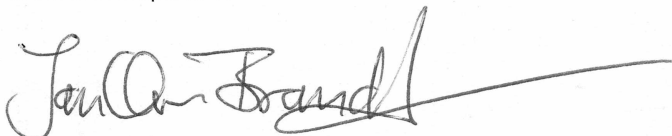
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 22 april 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor