



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Glassbåten



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glassbåten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- 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 har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Andreas Ekmander	Ordförande
Jan Mikael Sarnet	Ledamot
Lotta Maria Valentin	Ledamot
Gustaf Håkan Winnberg	Ledamot
Peter Örhalmi	Ledamot
Gabriella Bonamigo	Suppleant
Ann Maria Elisabeth Helt	Suppleant
Maria Lilja	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG
--------------	------------------	------

Valberedning

Lasse Björkman
Johan Kellner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 360:2	2008	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

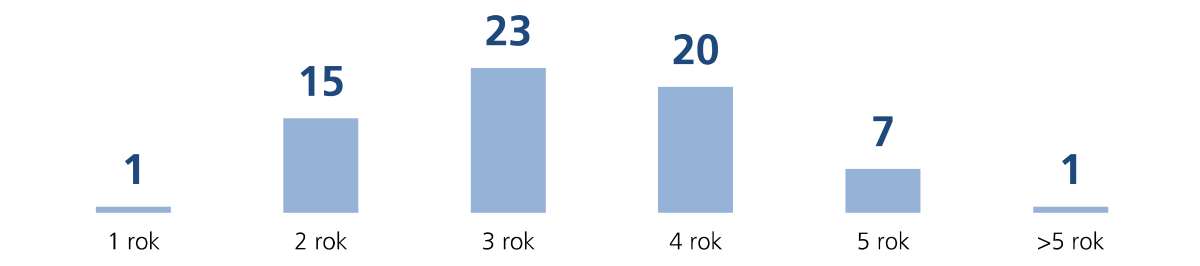
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 946 m², varav 5 946 m² utgör boyta.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Styrning till avloppspump	2021	
Uppdaterad mjukvara undercentral	2021	
Målning och uppfräschning av entréplan	2021	Enligt underhållsplan.
Uppdatering porttelefoner	2020	
Renovering portar	2018 - 2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation socklar på fasad	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

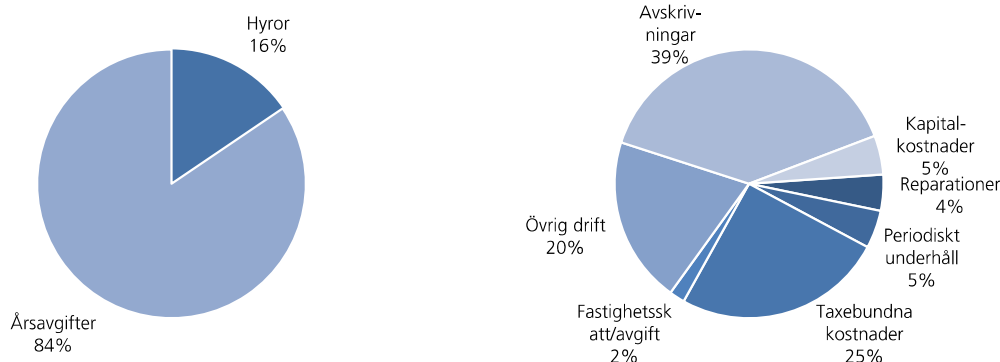
Avtal	Leverantör
Jbek Städ AB	Städning
Habitek AB	Snöröjning och sandning
Nacka Hisservice	Hissavtal
Ownit	Kabel TV
Ownit Bredband	Bredband
Boo Energi	El
Fortum Värme AB	Värme
Nacka Kommun	Vatten
Nacka Kommun	Sophämtning
Sita Sverige AB	Återvinning
Ima Pump	Pumpstation
Bostadsrätterna	Medlemskap
SBC	Lägenhetsförteckning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Jensen Drift och Underhåll	Fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning, from 20190101

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 489 819	1 820 718
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 614 071	3 574 772
Finansiella intäkter	482	133
Ökning av kortfristiga skulder	143 872	0
	3 758 425	3 574 905
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 848 730	2 216 205
Finansiella kostnader	236 507	270 349
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	155 603
Ökning av kortfristiga fordringar	36 324	11 958
Minskning av långfristiga skulder	130 000	130 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	121 689
	3 251 561	2 905 803
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 996 684	2 489 819
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	506 865	669 102

*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 1 459 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

Underhållsarbete i undercentralen, vi har uppdaterat mjukvaran i undercentralen samt bytt styrningen till avloppspumpen.

Uppfräschning trapphusen, tvätt/grovrengöring av väggar samt montering av kantlister för att minska slitage i trapphusen.

Trädgårdsgruppen har ordnat med vår gemensamma växtlighet på ett föredömligt sätt och skapar en närmiljö som uppskattas av oss boende

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st
Överlåtelse under året: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	510	510	510	510
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 931	3 953	3 975	3 997
Elkostnad/m ² totalyta	32	30	34	33
Värmekostnad/m ² totalyta	121	112	125	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	33	34	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	45	57	66
Soliditet (%)	91	91	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 460	-894	-1 331	-1 338
Nettoomsättning (tkr)	3 605	3 575	3 565	3 580

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	1 393 716	0	-34 323	1 178 039
S:a bundet eget kapital	250 203 716	0	-34 323	249 988 039
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 484 424	0	-859 884	-8 374 540
Årets resultat	-1 460 157	-1 460 157	894 207	-894 207
S:a ansamlad förlust	-10 944 581	-1 460 157	34 323	-9 268 747
S:a eget kapital	239 259 135	-1 460 157	0	240 719 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 460 157
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 484 424
summa balanserat resultat	-10 944 581

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	231 081
att i ny räkning överförs	-10 963 500

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	3 605 295	3 574 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 776	0
Summa rörelseintäkter		3 614 071	3 574 772

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 547 470	-2 028 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 149	-118 133
Personalkostnader	Not 6	-125 111	-69 365
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 989 474	-1 982 558
Summa rörelsekostnader		-4 838 203	-4 198 763

RÖRELSERESULTAT**-1 224 133** **-623 991****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		482	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 507	-270 349
Summa finansiella poster		-236 025	-270 216

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-1 460 157** **-894 207****ÅRETS RESULTAT****-1 460 157** **-894 207**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	260 351 072	262 340 545
Summa materiella anläggningstillgångar	260 351 072	262 340 545
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	260 351 072	262 340 545
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	261	2 650
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 067 095	2 517 517
Summa kortfristiga fordringar	3 067 356	2 520 167
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	26 259	30 259
Summa kassa och bank	26 259	30 259
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 093 615	2 550 426
SUMMA TILLGÅNGAR	263 444 686	264 890 971

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		248 810 000	248 810 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 393 716	1 178 039
Summa bundet eget kapital		250 203 716	249 988 039
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 484 424	-8 374 540
Årets resultat		-1 460 157	-894 207
Summa ansamlad förlust		-10 944 581	-9 268 747
SUMMA EGET KAPITAL		239 259 135	240 719 292
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	8 400 000
Summa långfristiga skulder		0	8 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	23 375 000	15 105 000
Leverantörsskulder		210 240	115 631
Skatteskulder		193 496	151 485
Övriga skulder		1 425	1 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	405 391	397 625
Summa kortfristiga skulder		24 185 552	15 771 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		263 444 686	264 890 971

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 031 656	3 031 656
Hyror parkering moms	0	1 650
Hyror garage moms	26 400	24 000
Hyror parkering	205 769	207 600
Hyror garage	324 200	309 000
Elintäkter	17 200	800
Öresutjämning	69	65
	3 605 295	3 574 772

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	8 776	0
	8 776	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	105 252	105 689
	Fastighetsskötsel beställning	5 809	5 534
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 325	11 975
	Snöröjning/sandning	130 190	32 577
	Städning entreprenad	124 248	123 345
	Hissbesiktning	8 313	8 094
	Gemensamma utrymmen	3 392	1 419
	Gård	17 380	6 830
	Serviceavtal	32 137	41 000
	Förbrukningsmateriel	4 518	11 199
	Teleport/hissanläggning	11 239	9 338
	Brandskydd	17 160	29 906
	Fordon	575	11 743
		475 537	398 649
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	3 741	0
	Tvättstuga	3 749	14 854
	Sophantering/återvinning	3 123	0
	Entré/trapphus	1 507	0
	Lås	45 445	4 897
	VVS	119 270	13 461
	Värmeanläggning/undercentral	1 659	31 219
	Elinstallationer	15 025	14 359
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 406	1 800
	Hiss	19 587	10 750
	Balkonger/altaner	578	0
	Mark/gård/utemiljö	2 000	0
		218 088	91 340
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	12 009
	Värmeanläggning	21 812	0
	Elinstallationer	116 250	0
	Mark/gård/utemiljö	3 500	22 314
	Garage/parkering	89 519	0
		231 081	34 323
	Taxebundna kostnader		
	El	191 742	176 882
	Värme	720 174	668 374
	Vatten	241 901	199 048
	Sophämtning/renhållning	132 507	126 908
		1 286 324	1 171 212
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 440	74 030
	Kabel-TV	38 721	51 700
	Bredband	124 526	111 710
		238 687	237 440
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 753	95 743
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 547 470	2 028 707

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	905	2 668
	Inkassering avgift/hyra	1 389	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	17 875
	Föreningskostnader	6 229	438
	Fritids- och trivselkostnader	1 240	1 330
	Förvaltningsarvode	80 864	63 538
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 538
	Administration	5 454	3 520
	Korttidsinventarier	21 840	6 985
	Konsultarvode	29 958	11 030
	Tidningar facklitteratur	451	902
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 570	6 510
		176 149	118 133

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 200	55 182
	Kostnadsersättningar	0	80
	Sociala kostnader	29 911	14 103
		125 111	69 365

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 979 100	1 979 100
	Förbättringar	10 374	3 458
		1 989 474	1 982 558

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	276 865 603	276 710 000
	Nyanskaffningar	0	155 603
	Utgående anskaffningsvärde	276 865 603	276 865 603
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 525 058	-12 542 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 989 474	-1 982 558
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 514 531	-14 525 058
	Planenligt restvärde vid årets slut	260 351 072	262 340 545
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	78 800 000	78 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 200 000	95 200 000
	Taxeringsvärde mark	52 400 000	52 400 000
		147 600 000	147 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 600 000	147 600 000
		147 600 000	147 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	96 207	55 707
	Klientmedel hos SBC	1 920 015	2 461 810
	Fordringar kreditfakturor	463	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 410	0
		3 067 095	2 517 517
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 178 039	1 125 167
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	250 000	250 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 323	-197 128
	Vid årets slut	1 393 716	1 178 039

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,668 %	6 575 000	6 705 000	Rörligt
Swedbank	1,510 %	8 400 000	8 400 000	2022-03-25
Swedbank	0,687 %	8 400 000	8 400 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		23 375 000	23 505 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 375 000	-15 105 000	
		0	8 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 725 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	74 703	55 183
Sociala avgifter	26 534	17 338
Ränta	41 279	9 660
Avgifter och hyror	262 875	315 444
	405 391	397 625

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Nacka den / 2022

Andreas Ekmander
Ordförande

Jan Mikael Sarnet
Ledamot

Lotta Maria Valentin
Ledamot

Gustaf Håkan Winnberg
Ledamot

Peter Örhalmi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Magnus Prööm
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glassbåten för år 2021.

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 2021 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 Bostadsrättsföreningen Glassbåten för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Magnus Prööm

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se