



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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glassbåten

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 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 har sitt säte i Nacka.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sickla sjövägs samfällighetsförening. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar väg med belysning och parkering, grönområde och parkeringsgarage.

Styrelsen

Jan Sarnet	Ordförande
Maria Lilja	Ledamot
Erik Sjöberg	Ledamot
Lotta Valentin Larsson	Ledamot
Peter Örhalmi	Ledamot
Gabriella Bonamigo	Suppleant
Ann Helt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Carl Mill
Rasmus Murbeck Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

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

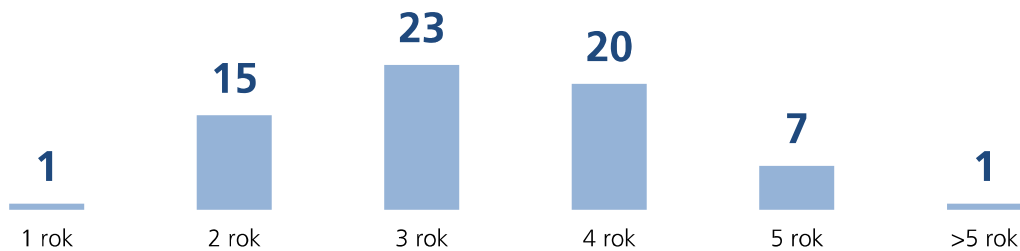
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

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 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation socklar på fasad	2022	Pågår

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
PreZero	Återvinning
Ima Pump	Pumpstation
Bostadsrätterna	Medlemskap
SBC	Lägenhetsförteckning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Jensen Drift och Underhåll	Fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning
Brandsäkra Norden AB	Brandskydd
Skadedjursförsäkring	Anticimex

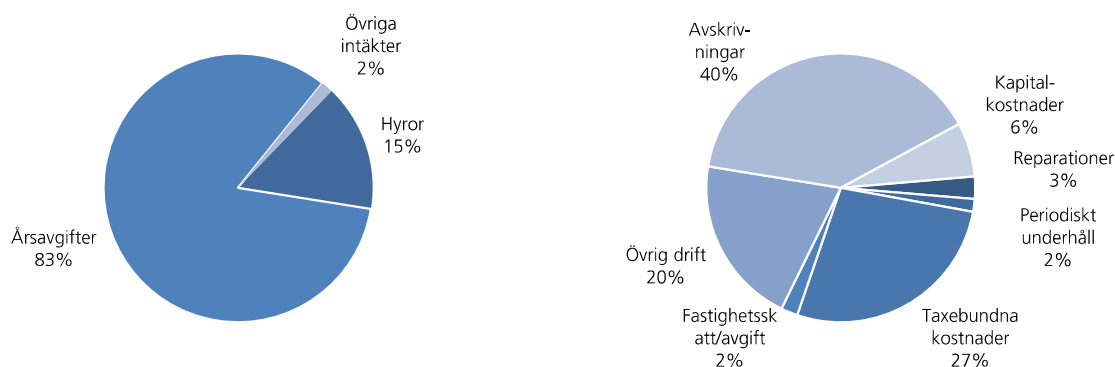
Föreningens ekonomi

På grund av hög inflation utvärderar styrelsen ett eventuellt behov av att höja avgifterna varje kvartal.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 996 684	2 489 819
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 640 050	3 614 071
Finansiella intäkter	4 917	482
Ökning av kortfristiga skulder	0	143 872
	3 644 967	3 758 425
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 716 462	2 848 730
Finansiella kostnader	328 957	236 507
Ökning av kortfristiga fordringar	1 550	36 324
Minskning av långfristiga skulder	130 000	130 000
Minskning av kortfristiga skulder	80 272	0
	3 257 241	3 251 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 384 410	2 996 684
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	387 726	506 865

*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 1 519 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

Obligatorisk ventilationskontroll planerades och beställdes.

Bidrag för elbilsladdning beviljades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	510	510	510	510
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 909	3 931	3 953	3 975
Elkostnad/m ² totalyta	48	32	30	34
Värmekostnad/m ² totalyta	122	121	112	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	41	33	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	40	45	57
Soliditet (%)	91	91	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 390	-1 460	-894	-1 331
Nettoomsättning (tkr)	3 640	3 605	3 575	3 565

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	1 412 635	0	18 919	1 393 716
S:a bundet eget kapital	250 222 635	0	18 919	250 203 716
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 963 500	0	-1 479 076	-9 484 424
Årets resultat	-1 389 926	-1 389 926	1 460 157	-1 460 157
S:a fritt eget kapital	-12 353 426	-1 389 926	-18 919	-10 944 581
S:a eget kapital	237 869 209	-1 389 926	0	239 259 135

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 389 926
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 963 500
summa balanserat resultat	-12 353 426

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	76 250
att i ny räkning överförs	-12 527 176

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 640 049	3 605 295
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 776
Summa rörelseintäkter		3 640 050	3 614 071
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 418 387	-2 547 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 863	-176 149
Personalkostnader	Not 6	-120 212	-125 111
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 989 474	-1 989 474
Summa rörelsekostnader		-4 705 936	-4 838 203
RÖRELSERESULTAT		-1 065 886	-1 224 133
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 917	482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 957	-236 507
Summa finansiella poster		-324 039	-236 025
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 389 926	-1 460 157
ÅRETS RESULTAT		-1 389 926	-1 460 157

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	258 361 598	260 351 072
Summa materiella anläggningstillgångar	258 361 598	260 351 072
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	258 361 598	260 351 072
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	250	261
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 240 885	3 067 095
Summa kortfristiga fordringar	3 241 135	3 067 356
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	241 756	26 259
Summa kassa och bank	241 756	26 259
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 482 891	3 093 615
SUMMA TILLGÅNGAR	261 844 489	263 444 686

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		248 810 000	248 810 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 412 635	1 393 716
Summa bundet eget kapital		250 222 635	250 203 716
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 963 500	-9 484 424
Årets resultat		-1 389 926	-1 460 157
Summa fritt eget kapital		-12 353 426	-10 944 581
SUMMA EGET KAPITAL		237 869 209	239 259 135
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 400 000	0
Summa långfristiga skulder		8 400 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 845 000	23 375 000
Leverantörsskulder		156 623	210 240
Skatteskulder		199 526	193 496
Övriga skulder		1 519	1 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	372 612	405 391
Summa kortfristiga skulder		15 575 280	24 185 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 844 489	263 444 686

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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 031 656	3 031 656
Hyror garage moms	22 800	26 400
Hyror parkering	218 900	205 769
Hyror garage	315 000	324 200
Elintäkter	16 800	17 200
Elintäkter laddstolpe moms	15 774	0
Avgift andrahandsuthyrning	19 050	0
Öresutjämnning	69	69
	3 640 049	3 605 295

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	8 776
	0	8 776

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	111 229	105 252
	Fastighetsskötsel beställning	45 369	5 809
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 598	15 325
	Snöröjning/sandning	69 645	130 190
	Städning entreprenad	127 658	124 248
	Mattvätt/Hyrmattor	12 088	0
	Hissbesiktning	12 934	8 313
	Gemensamma utrymmen	4 073	3 392
	Garage/parkering	20 000	0
	Gård	11 514	17 380
	Serviceavtal	30 887	32 137
	Förbrukningsmateriel	41 169	4 518
	Teleport/hissanläggning	9 526	11 239
	Brandskydd	33 068	17 160
	Fordon	4 529	575
		575 287	475 537
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	3 919	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 741
	Tvättstuga	4 711	3 749
	Sophantering/återvinning	0	3 123
	Entré/trapphus	0	1 507
	Lås	4 463	45 445
	Installationer	4 246	0
	VVS	66 342	119 270
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 659
	Elinstallationer	534	15 025
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 680	2 406
	Hiss	46 422	19 587
	Balkonger/altaner	0	578
	Mark/gård/utemiljö	0	2 000
		134 317	218 088
Periodiskt underhåll			
	Gemensamma utrymmen	76 250	0
	Värmeanläggning	0	21 812
	Elinstallationer	0	116 250
	Mark/gård/utemiljö	0	3 500
	Garage/parkering	0	89 519
		76 250	231 081
Taxebundna kostnader			
	El	288 203	191 742
	Värme	722 567	720 174
	Vatten	233 976	241 901
	Sophämtning/renhållning	136 521	132 507
		1 381 267	1 286 324
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	0	75 440
	Kabel-TV	0	38 721
	Bredband	149 493	124 526
		149 493	238 687
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 773	97 753
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 418 387	2 547 470

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Representation	2 400	0
	Tele- och datakommunikation	957	905
	Inkassering avgift/hyra	5 547	1 389
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	21 250
	Föreningskostnader	3 495	6 229
	Fritids- och trivselkostnader	3 021	1 240
	Förvaltningsarvode	97 938	80 864
	Administration	21 267	5 454
	Korttidsinventarier	0	21 840
	Konsultarvode	13 378	29 958
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 670	6 570
		177 863	176 149
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 600	95 200
	Sociala kostnader	23 612	29 911
		120 212	125 111
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 979 100	1 979 100
	Förbättringar	10 374	10 374
		1 989 474	1 989 474

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	276 865 603	276 865 603
	Utgående anskaffningsvärde	276 865 603	276 865 603
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 514 531	-14 525 058
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 989 474	-1 989 474
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 504 005	-16 514 531
	Planenligt restvärde vid årets slut	258 361 598	260 351 072
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	78 800 000	78 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	132 000 000	95 200 000
	Taxeringsvärde mark	77 400 000	52 400 000
		209 400 000	147 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	209 400 000	147 600 000
		209 400 000	147 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	98 231	96 207
	Klientmedel hos SBC	2 087 926	1 920 015
	Fordringar kreditfakturor	0	463
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 410
		3 240 885	3 067 095
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 393 716	1 178 039
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	250 000	250 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-231 081	-34 323
	Vid årets slut	1 412 635	1 393 716

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,409 %	6 445 000	6 575 000	2023-03-28
Swedbank	1,920 %	8 400 000	8 400 000	2024-03-25
Swedbank	1,060 %	8 400 000	8 400 000	2023-03-24
Summa skulder till kreditinstitut		23 245 000	23 375 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 845 000	-23 375 000	
		8 400 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 595 000 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	76 101	74 703
Sociala avgifter	23 911	26 534
Ränta	45 637	41 279
Avgifter och hyror	215 088	262 875
Upplupna kostnader	11 875	0
	372 612	405 391

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

HSB förvaltar föreningens ekonomi från och med 2023-01-01.

Extra föreningsstämma beslutade 2023-01-12 att installera elbilsaddning i garaget och styrelsen har låtit genomföra installationen.

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts.

Styrelsens underskrifter

Nacka den / 2023

Jan Sarnet
Ordförande

Maria Lilja
Ledamot

Erik Sjöberg
Ledamot

Lotta Valentin Larsson
Ledamot

Peter Örhalmi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 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. Risker 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 2022 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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 om 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