

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASSBÅTEN**

Org. nr. 769615-7291

**ÅR 2015**

**STYRELSEN FÅR HÄRMEDE AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2015-01-01 - 2015-12-31.**

## **Innehåll**

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Verksamheten

---

#### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2006-12-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-28 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Sicklaön 360:2, Nacka kommun.  
Adress: Sickla sjöväg 1-13

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2015

##### *Ordinarie:*

Peter Kronbladh	Ordförande
Jan-Erik Wiberg	Vice ordförande
Carl Friberg	Sekreterare
Marianne Rzhacek	Kassör

##### *Suppleanter:*

Frida Foley
Gunilla Thunberg
Ulf Hagström

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2015

##### *Ordinarie:*

Sylvia Oldin	Ordförande
Andreas Ekmander	Vice ordförande
Carl Friberg	Sekreterare
Marianne Rzhacek	Kassör
Carl Salema	Ledamot

##### *Suppleanter:*

Frida Foley
Hans-Erik Högberg
Johan Söderberg

Carl Friberg avgick den 1 dec 2015. Carl Salema avgick den 31 dec 2015.

#### **Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### **Revisorer**

##### *Ordinarie:*

KPMG AB	
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

#### **Valberedning**

Petra Ljungberg	Sammanställande
Arne Nyhlén	
Erik Hall	

## Bostadsrättsföreningen Glassbåten 769615-7291

Ordinarie föreningsstämman hölls den 27 maj 2015.

Extra föreningsstämman hölls den 29 april 2015. Vid stämman beslutades om justering av föreningens stadgar.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sicklaön 360:2, Nacka kommun.

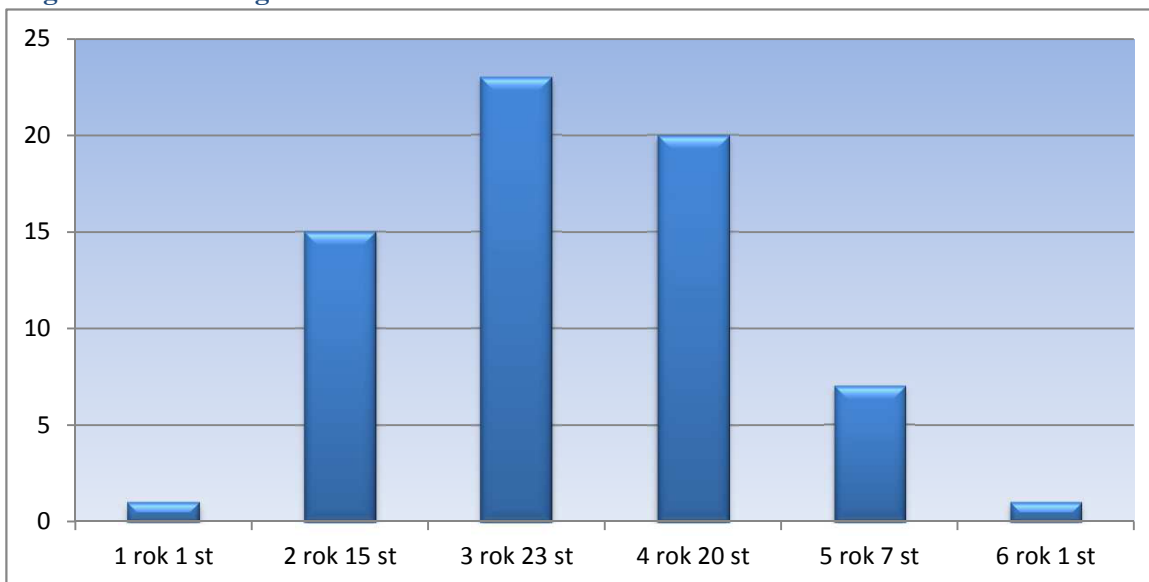
Nybyggnadsår och värdeår är 2008

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	124 000 000	124 000 000
Varav byggnader:	85 400 000	85 400 000
Varav mark:	38 600 000	38 600 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF, i vilken styrelsens ansvarsförsäkring ingår.

På fastigheten finns 5 stycken punkthus innehållande 67 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 5 946 kvm.

### Lägenhetsfördelning



### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningens medlemmar har skött viss skötsel.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

**Bostadsrättsföreningen Glassbåten**  
**769615-7291**

**Avtal med leverantörer**

Teknisk förvaltning	NKG Fastighetsservice AB
Fastighetsskötsel	NKG Fastighetsservice AB
Städning	Jbex Städ AB
Snöröjning	Global Anläggning och Bygg AB
Hissavtal	Nacka Hisservice
Kabel-TV	Canal Digital
Bredband	Ownit Broadband
Hemsida	Hemsidan.com
El	Nacka Energi/Boo Energi
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Nacka Kommun
Sophantering	Resta AB
Återvinning	Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

**Föreningens ekonomi**

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. Avskrivningskostnaderna motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

*Rörelse kostnader* - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvodet.

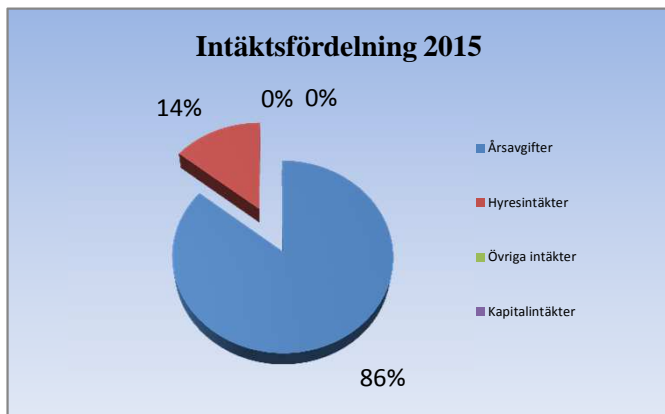
*Kapitalkostnader* - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

*Slitagekostnader* - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

<b>Utfall</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Intäkter	3 429 338	3 427 028
Rörelsekostnader (exkl årets underhållskostnader)	-2 197 399	-2 161 178
Kapitalkostnader	-810 713	-851 946
Slitagekostnader	-250 000	-250 000
	<b>171 226</b>	<b>163 904</b>

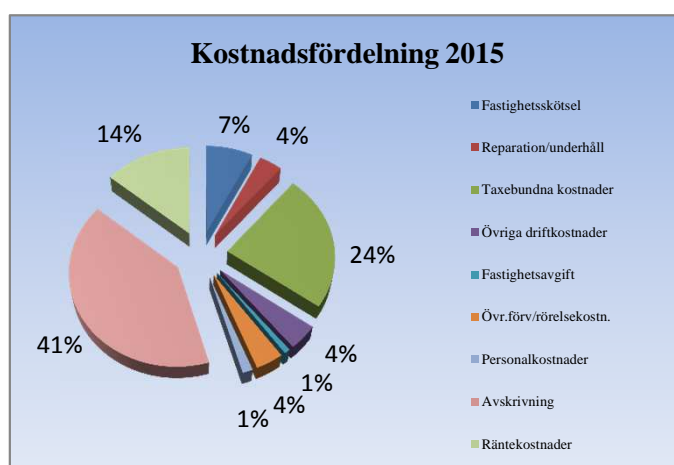
Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god – precis som tidigare genom åren. En stor anledning till att vi har god ekonomi, trots att en del kostnader ökar, är att styrelsen jobbar mycket aktivt med att försöka sänka föreningens kostnader med bibehållen kvalitet från våra leverantörer samt att föreningens medlemmar gemensamt hjälper till med skötsel av mark och trädgård under hela säsongen.

Ingen avgiftsförändring planeras under 2016.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 943
Hyresintäkter	486
Övriga intäkter	0
Kapitalintäkter	0
<b>Summa</b>	<b>3 429</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	362
Reparation/underhåll	182
Taxebundna kostnader	1 153
Övriga driftkostnader	210
Fastighetsavgift	42
Övr.förv/rörelsekostn.	193
Personalkostnader	71
Avskrivning	1 979
Räntekostnader	681
<b>Summa</b>	<b>4 872</b>



### Väsentliga händelser under och efter 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). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

#### Under verksamhetsåret:

Under verksamhetsåret har det uppstått problem med avloppspumparna ett fåtal gånger. Detta är en förbättring mot tidigare år eftersom det innebär stora kostnader när det blir problem med pumparna. Under hösten 2015 har ett nytt avtal arbetats fram med en ny fastighetsförvaltare och det nya avtalet gäller från den 4 januari 2016.

#### Efter verksamhetsåret:

Under 2016 behöver enligt underhållsplanen plåttak bättras. Vi planerar att göra en injustering av varmvattencirkulationen. En Obligatorisk Ventilationskontroll/besiktning planeras under året och kommer att utföras av den nya förvaltaren.

## Medlemsinformation

Under året har 12 (f.å 8) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 111 (f.å 109). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning, tkr	3 429	3 420	3 412	3 376	3 358
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 443	-1 505	535	-33	565
Balansomslutning, tkr	272 505	274 174	276 174	276 395	276 722
Soliditet, %	91%	91%	91%	91%	90%
Kassalikviditet, %	500%	413%	373%	232%	265%
Snittränta, %	2,81%	2,96%	3,15%	3,43%	3,26%
Årsavgift, kr/kvm boyta	495	495	495	495	495
Lån, kr/kvm boyta	4 062	4 084	4 106	4 128	4 150
Ränta, kr/kvm boyta	114	121	130	142	135
Värme, kr/kvm	115	120	134	124	104
El, kr/kvm	26	28	28	27	30
Vatten, kr/kvm	35	34	31	66	12

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-554 305
årets förlust	-1 442 804
	<b>-1 997 109</b>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	178 380
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	71 620
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-14 930
i ny räkning överföres	-2 232 179
	<b>-1 997 109</b>

Avsättning för yttre underhåll sker i enlighet med föreningen stadgar samt aktuell underhållsplan.

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Nettoomsättning	1	3 429 276	3 419 776
Övriga rörelseintäkter	2	61	7 251
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<b>3 429 337</b>	<b>3 427 027</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 948 436	-1 930 868
Övriga externa kostnader	4	-192 557	-239 142
Personalkostnader	5	-71 336	-60 862
Avskrivningar		-1 979 100	-1 979 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 191 429</b>	<b>-4 209 972</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-762 092</b>	<b>-782 945</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-680 713	-721 946
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 442 804</b>	<b>-1 504 890</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 442 804</b>	<b>-1 504 890</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	272 083 900	274 063 000
		<b>272 083 900</b>	<b>274 063 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>272 083 900</b>	<b>274 063 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	900
Kundfordringar		0	1 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	110 592	108 444
		<b>110 592</b>	<b>110 794</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		310 298	0
		<b>310 298</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>420 890</b>	<b>110 794</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>272 504 790</b>	<b>274 173 794</b>



<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		248 810 000	248 810 000
Fond för yttre underhåll		983 076	802 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>249 793 076</b>	<b>249 612 770</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-554 305	1 130 891
Årets resultat		-1 442 804	-1 504 890
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 997 109</b>	<b>-373 999</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>247 795 967</b>	<b>249 238 771</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit (limit 3 000 tkr)		0	34 426
Skulder till kreditinstitut	9	24 025 000	24 155 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 025 000</b>	<b>24 189 426</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		130 000	130 000
Leverantörsskulder		125 167	69 770
Skatteskulder		80 077	10 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	348 578	534 926
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>683 822</b>	<b>745 596</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>272 504 790</b>	<b>274 173 794</b>

### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

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

#### Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,00%	1,00%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:  
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:  
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

---

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	2 943 276	2 943 276
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	486 000	476 500
		<b>3 429 276</b>	<b>3 419 776</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Övriga intäkter	61	7 251
		<b>61</b>	<b>7 251</b>

**Bostadsrättsföreningen Glassbåten**  
**769615-7291**

<b>Not 3 Driftkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Fastighetsskötsel</i>		
Fastighetsskötsel enligt avtal	46 739	39 439
Städ	100 305	80 225
Hisservice	36 600	46 690
Markskötsel	18 305	20 693
Snöröjning/Halkbekämpning	158 375	72 375
Förbrukningsmaterial	1 867	26 109
	<b>362 191</b>	<b>285 531</b>
<i>Reparationskostnader</i>		
Reparation byggnader	24 936	18 722
Reparation hiss	39 800	6 899
Reparation installationer	101 887	160 406
Övriga reparationer	0	1 000
	<b>166 623</b>	<b>187 027</b>
<i>Underhållskostnader</i>		
Underhåll installationer	14 930	0
Underhåll huskropp utv.	0	59 919
Övrigt underhåll	0	9 775
	<b>14 930</b>	<b>69 694</b>
<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
El	155 417	167 176
Fjärrvärme	683 361	714 939
Vatten	208 957	199 412
Sophämtning	105 283	95 972
	<b>1 153 018</b>	<b>1 177 499</b>
<i>Övriga driftkostnader</i>		
Fastighetsförsäkringar	42 914	37 461
Tv/Bredband	167 154	165 144
	<b>210 068</b>	<b>202 605</b>
<i>Fastighetsavgift</i>		
Fastighetsavgift bostäder	41 607	8 512
	<b>41 607</b>	<b>8 512</b>
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>1 948 436</b>	<b>1 930 868</b>

**Bostadsrättsföreningen Glassbåten**  
**769615-7291**

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Leasing/hyror	789	1 848
Förbrukningsinventarier	14 497	10 511
Telekommunikation	1 162	1 295
Indrivningskostnader	170	0
Revisionsarvode	18 175	15 625
Arvode ekonomisk förvaltning	82 858	81 124
Medlemsavgift organisationer	6 130	6 130
Övriga externa tjänster	54 274	98 972
Övriga omkostnader	14 502	23 637
	<b>192 557</b>	<b>239 142</b>

<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	18 175	15 625
	<b>18 175</b>	<b>15 625</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

<b>Not 5 Personalkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden till styrelsen	56 826	51 052
Övriga ersättningar	0	211
Arbetsgivaravgifter	14 510	7 215
Övriga personalkostnader	0	2 384
	<b>71 336</b>	<b>60 862</b>

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	197 910 000	197 910 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>197 910 000</b>	<b>197 910 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 647 000	-667 900
Årets avskrivningar	-1 979 100	-1 979 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 626 100</b>	<b>-2 647 000</b>
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	78 800 000	78 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 800 000</b>	<b>78 800 000</b>
<b>Utgående planerligt restvärde</b>	<b>272 083 900</b>	<b>274 063 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	85 400 000	85 400 000
Taxeringsvärden mark	38 600 000	38 600 000
	<b>124 000 000</b>	<b>124 000 000</b>

**Bostadsrättsföreningen Glassbåten**  
**769615-7291**

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Tv/Bredband	41 289	41 292
	Försäkring	41 860	40 366
	Förvaltningsarvode	21 313	20 656
	Medlemsorganisation	6 130	6 130
		<b>110 592</b>	<b>108 444</b>

**Not 8** **Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	248 810 000	0	248 810 000
Fond för yttre underhåll	802 770	180 306 *	983 076
Balanserat resultat	1 130 891	-1 685 196	-554 305
Resultat föregående år	-1 504 890	1 504 890	0
Årets resultat	0	-1 442 804	-1 442 804
		* Avsättning enligt stämmobeslut	250 000
		Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-69 694
			<b>180 306</b>

**Not 9** **Skulder till kreditinstitut**

			<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Villkorsändring</b>		
Swedbank AB	1,96%	2019-09-25	7 355 000	7 485 000
Swedbank AB	2,93%	2018-03-27	8 400 000	8 400 000
Swedbank AB	3,43%	2016-04-25	8 400 000	8 400 000
Nästa års amortering			-130 000	-130 000
			<b>24 025 000</b>	<b>24 155 000</b>

Årets amortering uppgår till ca 130 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 130 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 23 505 tkr.

**Bostadsrättsföreningen Glassbåten**  
**769615-7291**

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Förskott avgifter & hyror	148 445	165 413
	Räntekostnader	6 360	140 111
	Styrelsearvode	50 000	48 614
	Arbetsgivaravgifter/löneskatt	15 000	12 030
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	19 875
	Revisionsarvode	17 000	15 700
	Fjärrvärme	95 379	113 780
	El	16 394	19 403
		<b>348 578</b>	<b>534 926</b>

Stockholm den 2015

Sylvia Oldin  
Ordförande

Andreas Ekmander  
Vice ordförande

Carl Friberg  
Sekreterare

Marianne Rzhacek  
Kassör

Carl Salema  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor