

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glassbåten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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

Jan Andreas Ekmander	Ledamot
Pär Daniel Hugosson	Ledamot
Hans Erik Högberg	Ledamot
Jan Mikael Sarnet	Ledamot
Péter Zoltan Örhalmi	Ledamot

Annika Kristina Christell	Suppleant
Frida Amelie Foley	Suppleant
Birgit Maria Lilja	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

AE
JS UB
RA /Ker

Valberedning

Ronnie Eriksson
Johan Kellner
Ingvor Landin Häggman
Filippa Persson
Margareta Rindö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

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

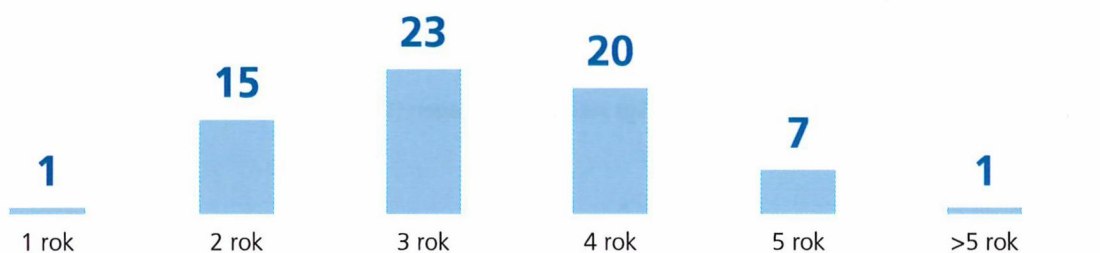
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



AE
JS VO
DA HCA

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av soprumsgolv	2019
Stamspolning	2019
Renovering portar	2018 - 2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av soprum		
Injustering av värme och varmvatten		Påbörjades december 2016
Spolning av avloppsledningar, dagvattenledning och byte av avloppspumpar		Enligt underhållsplan
Målning och uppfräschning av entréplan		Enligt underhållsplan.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

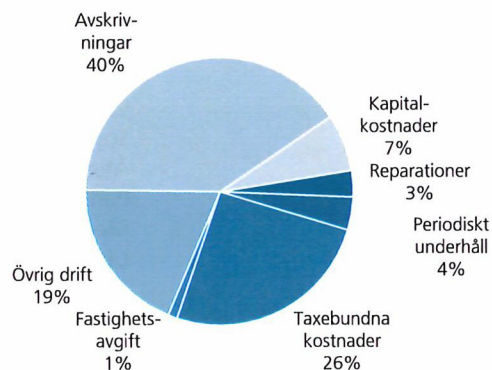
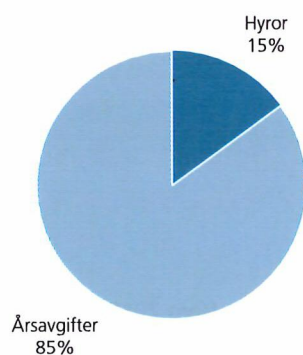
Avtal	Leverantör
Jbek Städ AB	Städning
Nicator AB	Snöröjning och sandning
Nacka Hisservice	Hissavtal
Ownit	Kabel TV
Ownit Bredband	Bredband
Boo Energi	El
Fortum Värme AB	Värme
Nacka Kommun	Vatten
Nacka Kommun	Sophämtning
Sita Sverige AB	Återvinning
Ima Pump	Pumpstation
Bostadsrätterna	Medlemskap
SBC	Lägenhetsförteckning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Jensen Drift och Underhåll	Fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning, from 2019-01-01

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 226 713	952 093
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 578 649	3 652 886
Finansiella intäkter	-4	58
Ökning av kortfristiga skulder	82 362	0
	3 661 006	3 652 944
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 591 746	2 618 826
Finansiella kostnader	339 055	392 932
Ökning av kortfristiga fordringar	6 201	42 736
Minskning av långfristiga skulder	130 000	130 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	193 830
	3 067 002	3 378 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 820 718	1 226 713
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	594 005	274 620

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2013 och styrelsen gör en årlig genomgång. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 30 kr/kvm (= 178 tkr totalt). Enligt underhållsplanen krävs en avsättning med 42kr/kvm (=250 tkr totalt), vilket genomförts 2019.

En upphandling påbörjades för fastighetsförvaltningen och Jensen drift och underhåll valdes till ny förvaltare och tog över förvaltningen 2019. Tvättmaskinerna lagades och servades några gånger under året, enligt underhållsplanen skall byte ske runt 2023.

Golven i de båda soprummen åtgärdades genom att ett nytt tätskikt applicerades för att motverka att väta tränger ner genom golvet.

Besiktning av socklar runt husen har genomförts och renoveringsarbete med dessa planläggs i underhållsplanen.

Portarna i husens entréer renoverades under perioden och det tecknades även ett underhållsavtal för att hålla portarna i gott skick. På vissa portar och dörrar har det installerats nya dörrarmar. Styrelsen har också åtgärdat problem med porttelefonerna.

Trädgårdsgruppen har som vanligt gjort ett bra arbete med att ordna med vår gemensamma växtlighet.

En stamspolning av samtliga byggnader genomfördes i enlighet med underhållsplanen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelse under året: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	510	510	506	495
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 975	3 997	4 019	4 041
Elkostnad/m ² totalyta	34	33	30	26
Värmekostnad/m ² totalyta	125	129	122	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	34	34	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	66	82	92
Soliditet (%)	91	91	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 331	-1 338	-1 717	-1 796
Nettoomsättning (tkr)	3 565	3 580	3 520	3 396

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 946 m² bostäder.

HEA
JS AE
PA

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	1 125 167	0	173 625	951 542
S:a bundet eget kapital	249 935 167	0	173 625	249 761 542
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 990 412	0	-1 511 539	-5 478 873
Årets resultat	-1 331 256	-1 331 256	1 337 914	-1 337 914
S:a ansamlad förlust	-8 321 668	-1 331 256	-173 625	-6 816 787
S:a eget kapital	241 613 499	-1 331 256	0	242 944 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 331 256
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 990 412
summa balanserat resultat	-8 321 668

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 380
extra reservering till fond för yttre underhåll	-71 620
av fond för yttre underhåll ianspråktas	197 128
att i ny räkning överförs	-8 374 540

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

AE 184
JS
W
PH

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 564 589	3 579 561
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 060	73 325
Summa rörelseintäkter		3 578 649	3 652 886

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 330 452	-2 300 822
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 501	-234 195
Personalkostnader	Not 6	-85 793	-83 809
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 979 100	-1 979 100
Summa rörelsekostnader		-4 570 846	-4 597 926

RÖRELSERESULTAT

-992 197 **-945 040**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-4	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 055	-392 932
Summa finansiella poster		-339 059	-392 874

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 331 256 **-1 337 914**

ÅRETS RESULTAT

-1 331 256 **-1 337 914**

NEA AC 100
JS RA

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	264 167 500	266 146 600
Summa materiella anläggningstillgångar	264 167 500	266 146 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	264 167 500	266 146 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 775	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 835 833	42 448
Summa kortfristiga fordringar	1 839 608	42 448
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	29 759	1 226 713
Summa kassa och bank	29 759	1 226 713
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 869 367	1 269 161
SUMMA TILLGÅNGAR	266 036 867	267 415 761

AZ
JS
PA

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		248 810 000	248 810 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 125 167	951 542
Summa bundet eget kapital		249 935 167	249 761 542
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 990 412	-5 478 873
Årets resultat		-1 331 256	-1 337 914
Summa fritt eget kapital		-8 321 668	-6 816 787
SUMMA EGET KAPITAL		241 613 499	242 944 755
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 400 000	16 800 000
Summa långfristiga skulder		8 400 000	16 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 235 000	6 965 000
Leverantörsskulder		222 527	175 144
Skatteskulder		100 498	88 775
Övriga skulder		-2 367	1 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	467 710	440 287
Summa kortfristiga skulder		16 023 368	7 671 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		266 036 867	267 415 761

AM AE
JS PO
RA

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 031 656	3 031 656
Hyror garage moms	29 600	35 500
Hyror parkering	200 562	211 200
Hyror garage	302 700	301 133
Öresutjämning	71	71
	3 564 589	3 579 561

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga erhållna bidrag	0	72 500
Försäkringsersättning	13 220	0
Övriga intäkter	840	825
	14 060	73 325

AE HCH
PS JS
RH

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	94 875	77 793
Fastighetsskötsel beställning	16 512	16 489
Fastighetsskötsel gård beställning	11 156	0
Snöröjning/sandning	73 813	104 975
Städning entreprenad	118 585	116 268
Städning enligt beställning	0	24 249
Hissbesiktning	7 875	7 656
Gemensamma utrymmen	11 929	1 041
Gård	6 580	4 070
Serviceavtal	21 962	21 962
Förbrukningsmateriel	42 809	747
Teleport/hissanläggning	9 150	9 150
Brandskydd	19 204	53 825
Fordon	5 883	1 529
	440 333	439 753
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	1 643
Tvättstuga	1 603	14 673
Sophantering/återvinning	6 230	0
Entré/trapphus	18 748	158
Lås	0	10 445
Installationer	0	2 904
VVS	52 386	50 837
Värmeanläggning/undercentral	2 564	0
Ventilation	0	83 578
Elinstallationer	19 823	2 675
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 264	20 021
Bredband	0	6 591
Hiss	39 151	50 433
Skador/klotter/skadegörelse	11 575	0
	157 344	243 958
Periodiskt underhåll		
Sophantering/återvinning	58 709	0
Entré/trapphus	0	76 375
VVS	82 250	0
Värmeanläggning	56 169	0
	197 128	76 375
Taxebundna kostnader		
El	203 530	197 278
Värme	740 456	769 603
Vatten	204 540	204 540
Sophämtning/renhållning	104 796	90 651
Grovsopor	0	2 525
	1 253 322	1 264 597
Övriga driftkostnader		
Försäkring	63 251	53 050
Självrisk	0	15 000
Kabel-TV	51 576	51 526
Bredband	111 756	111 806
	226 583	231 382
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 742	44 756
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 330 452	2 300 822

23

18/10
AC JS
PA

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 965	1 240
	Hyresförluster	0	451
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 179
	Föreningskostnader	14 402	11 226
	Fritids- och trivselkostnader	1 989	935
	Förvaltningsarvode	102 567	92 103
	Förvaltningsarvoden övriga	11 301	18 398
	Administration	7 224	8 529
	Korttidsinventarier	5 135	6 121
	Konsultarvode	6 588	71 303
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 380	6 260
		175 501	234 195

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 000	65 500
	Sociala kostnader	18 793	18 309
		85 793	83 809

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 979 100	1 979 100
		1 979 100	1 979 100

W H&A
AE JS
PA

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	276 710 000	276 710 000
	Utgående anskaffningsvärde	276 710 000	276 710 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 563 400	-8 584 300
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 979 100	-1 979 100
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 542 500	-10 563 400
	Planenligt restvärde vid årets slut	264 167 500	266 146 600
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	78 800 000	78 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 200 000	81 400 000
	Taxeringsvärde mark	52 400 000	38 600 000
		147 600 000	120 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 600 000	120 000 000
		147 600 000	120 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	44 874	42 448
	Klientmedel hos SBC	1 790 959	0
		1 835 833	42 448
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	951 542	1 255 746
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	250 000	250 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-76 375	-554 204
	Vid årets slut	1 125 167	951 542

HEM NO
JS AB
RA

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,862 %	6 835 000	6 965 000	Rörligt
Swedbank	1,510 %	8 400 000	8 400 000	2022-03-25
Swedbank	1,170 %	8 400 000	8 400 000	2020-04-24
Summa skulder till kreditinstitut		23 635 000	23 765 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 235 000	-6 965 000	
		8 400 000	16 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 985 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	67 000	67 000
Sociala avgifter	21 051	21 000
Ränta	54 895	64 643
Avgifter och hyror	324 764	287 644
	467 710	440 287

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Socklar runt huset behöver renoveras och detta arbete startar under året.



P-platser för El-bilar kommer att installeras.

AE Helt
WT JS
PA

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 4 2020



Jan Andreas Ekmander
Ledamot



Pär Daniel Hugosson
Ledamot



Hans Erik Högberg
Ledamot



Jan Mikael Sarnet
Ledamot



Péter Zoltan Örhalmi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 förlöpande 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 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 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 13/5 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor