



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Glassbåten

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glassbåten med säte i Nacka kommun org.nr. 769615-7291 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 360:2	2009-01-01	2009
Sicklaön GA:73	2009-01-01	2009
Sicklaön GA:74	2009-01-01	2009
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 946
32	p-platser	0
29	garageplatser	0
Totalt 128 objekt		5 946

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 15 st 2 rok, 23 st 3 rok, 20 st 4 rok, 7 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:74	G:A	717909-5802	2 / 3	Parkeringsgarage
Nacka Sicklaön GA:73	G:A	717909-5802	1 / 2	Vägar, Garage, Parkeringsplatser, Grönområden, Brygga mm

Totalt 2 objekt

Föreningen är delägare i 2 samfälligheter Nacka Sicklaön GA:73 respektive GA:74 se beskrivning här ovanför.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Clarisse Kehler Siebert	Ordförande	2023-08-23	
Lotta Maria Valentin	Ledamot	2022-12-20	
Jan Mikael Sarnet	Ledamot	2022-12-20	
Péter Zoltan Örhalmi	Ledamot	2022-12-20	
Erik Carl Johan Sjöberg	Ledamot	2022-12-20	2024-06-06
Camila Lopez	Ledamot	2024-06-06	
Birgit Maria Lilja	Suppleant	2023-08-23	
Gabriella Graziella Teresa Bonamigo	Suppleant	2022-12-20	2024-06-06
Hanna Karlsson	Suppleant	2024-06-06	
Rasmus Muhrbeck	Suppleant	2024-06-06	

Enligt stadgarna väljs styrelsen av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lotta Maria Valentin, Jan Mikael Sarnet, Péter Zoltan Örhalmi, Clarisse Kehler Siebert och Erik Carl Johan Sjöberg t.o.m. 2024-06-06.

Revisor har varit: William Sjöberg vald av föreningen, revisor hos Brf-experten i Uppsala och Stockholm AB.

Valberedning har varit: Carl Mill och Magnus Jonasson Hamerslag, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar varav 4 via fullmakt. En extrastämma hölls 2024-12-03 med anledning av att stämman i maj 2024 fattade beslut om att förtydliga stadgarna. Förslag till ändring av stadgarna presenterades.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senast stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplanen: Styrelsen har samarbetat med fastighetsförvaltningen för att fastighetsbesiktning och tillsyn utförs kontinuerligt under året tillsammans med fastighetsförvaltaren enligt avtal. Vid besiktningen noterades att träentréerna behöver oljas vilket kommer att utföras under 2025. Underhållsplanen uppdateras löpande under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Värmeinjustering genomfördes, plåtar satts upp runt husen, uppgradering av mjukvaran i Dataundercentral (DUC), laddstolpar installerats i garaget och utomhus.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Underhåll av portarna, uppgradera viss it-utrustning, uppdatera eller ersätta låssystemet till entréerna. Arbetet med underhållsplanen är kontinuerligt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	18	-30	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 866	3 887	3 909	3 931	3 953
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 866	3 887	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	256	251	170	153	142
Årsavgifter, kr/kvm	537	515	510	510	510
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	77	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	674	668	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 863	3 636	3 640	3 605	3 575
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 899	-2 603	-1 390	-1 460	-894
Soliditet, %	91	91	91	91	91

Förklaringar till nyckeltal, se under not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 180 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 18 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	248 810 000	0	0	248 810 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 586 385	0	-84 044	1 502 341
S:a bundet eget kapital, kr	250 396 385	0	-84 044	250 312 341
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 527 176	-2 603 351	84 044	-15 046 483
Årets resultat, kr	-2 603 351	2 603 351	-1 898 773	-1 898 773
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 130 527	0	-1 814 729	-16 945 256
S:a eget kapital, kr	235 265 858	0	-1 898 773	233 367 085

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 434 044 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det stäman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 046 483
Årets resultat, kr	-1 898 773
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 945 256

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-178 380
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 718
Balanseras i ny räkning, kr	-17 106 918

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 862 672	3 635 926
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 669	337 090
Summa Rörelseintäkter		4 007 342	3 973 016
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 821 517	-3 785 328
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 801	-112 132
Personalkostnader	Not 6	-130 196	-21 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 989 474	-1 989 474
Summa Rörelsekostnader		-5 021 988	-5 908 751
Rörelseresultat		-1 014 646	-1 935 735
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	57 279	35 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-941 406	-703 325
Summa Finansiella poster		-884 127	-667 616
Resultat efter finansiella poster		-1 898 773	-2 603 351
Resultat före skatt		-1 898 773	-2 603 351
Årets resultat		-1 898 773	-2 603 351

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	254 382 651	256 372 125
Summa Materiella anläggningstillgångar		254 382 651	256 372 125
Summa Anläggningstillgångar		254 382 651	256 372 125

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 736	39 818
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 210 781	2 300 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	150 668	125 010
Summa Kortfristiga fordringar		1 379 185	2 465 042

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		600 000	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		600 000	600 000

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 059 727	23 553
Summa Kassa och bank		1 059 727	23 553

Summa Omsättningstillgångar		3 038 912	3 088 595
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		257 421 563	259 460 720
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	248 810 000	248 810 000
Fond för yttre underhåll	1 502 341	1 586 385
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	250 312 341	250 396 385

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 046 483	-12 527 176
Årets resultat	-1 898 773	-2 603 351
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-16 945 256	-15 130 527

Summa Eget kapital**233 367 085 235 265 858**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 985 000	8 400 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		22 985 000	8 400 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	14 715 000
Leverantörsskulder		276 156	220 611
Skatteskulder	Not 15	215 673	208 236
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	34 831	2 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	542 819	648 489
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 069 479	15 794 862

Summa Skulder**24 054 479 24 194 862****Summa Eget kapital och skulder****257 421 563 259 460 720**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 014 646	-1 935 735
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 989 474	1 989 474
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 989 474	1 989 474
Erhållen ränta	56 675	29 109
Erlagd ränta	-889 732	-715 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	141 770	-632 729
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	100 319	-165 331
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-62 057	364 033
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	38 262	198 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten	180 032	-434 027
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-130 000	-130 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 000	-130 000
Årets kassaflöde	50 032	-564 027
Likvida medel vid årets början	2 820 383	3 384 410
Likvida medel vid årets slut	2 870 415	2 820 383

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Laddstolpar: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Brf Glassbåten bytte förvaltare år 2023 och en del uppgifter saknas därför för tidigare år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 183 264	3 031 716
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	8 352	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	557 480	550 640
	Hyror förbrukningsbaserad	78 680	44 011
	Hyror övrigt	22 700	0
	Övriga primära intäkter	18 046	24 722
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 868 522	3 651 089
	Avgiftsbortfall	0	-11 300
	Hysesbortfall	-5 850	-3 863
	<i>Summa</i>	-5 850	-15 163
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 862 672	3 635 926
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	20 719	277 118
	Övriga sekundära intäkter	123 950	59 972
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	144 669	337 090

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-340 268	-309 521
	Snö och halk-bekämpning	-145 737	-196 842
	Reparationer	-220 618	-825 822
	Planerat underhåll	-16 718	-434 044
	Försäkringsskador	-38 376	0
	El	-210 842	-246 260
	Uppvärmning	-911 830	-937 325
	Vatten	-398 594	-309 895
	Sophämtning	-101 247	-128 026
	Fastighetsförsäkring	-90 360	-93 345
	Kabel-TV och bredband	-172 791	-130 898
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-109 210	-106 463
	Förvaltningsavtalskostnader	-64 926	-66 887
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 821 517	-3 785 328
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 302	-20 323
	Administrationskostnader	-15 169	-37 385
	Extern revision	-31 250	-27 500
	Föreningsverksamhet	-3 030	-8 480
	Övriga förvaltningskostnader	-3 050	-18 445
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-80 801	-112 132
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-105 000	-20 499
	Sociala avgifter	-25 196	-1 319
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-130 196	-21 818
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	552	571
	Ränteintäkter placeringar	20 421	16 822
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	36 306	18 316
	<i>Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	57 279	35 709

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-940 418	-700 539
	Övriga räntekostnader	-988	-2 786
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-941 406	-703 325
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	198 065 603	198 065 603
	Ingående anskaffningsvärde mark	78 800 000	78 800 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	276 865 603	276 865 603
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 493 478	-18 504 005
	Årets avskrivningar	-1 989 474	-1 989 474
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 482 952	-20 493 478
	<i>Utgående redovisat värde</i>	254 382 651	256 372 125
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	77 400 000	77 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	209 400 000	209 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 000 000	28 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 210 688	2 196 830
	Övriga fordringar	93	103 384
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 210 781	2 300 214
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	7 204	6 600
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 464	118 410
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	150 668	125 010

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	1 037 225	0
Swedbank	22 503	23 553
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 059 727	23 553

Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	--	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,77%	2026-03-25	8 400 000	0
Swedbank	2,61%	2027-09-24	8 400 000	0
Swedbank	2,65%	2026-09-25	6 185 000	130 000
			22 985 000	130 000

Långfristig del	22 855 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	130 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	130 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	130 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	520 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	--	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,77%	2026-03-25	8 400 000	0
Swedbank	2,61%	2027-09-24	8 400 000	0
Swedbank	2,65%	2026-09-25	6 185 000	130 000
			22 985 000	130 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	130 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	130 000

Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	215 673	208 236
<i>Summa Skatteskulder</i>	215 673	208 236

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	34 298	2 435
	Övriga kortfristiga skulder	533	91
	Summa Övriga skulder	34 831	2 526

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	288 443	304 913
	Upplupna räntekostnader	85 060	33 386
	Övriga upplupna kostnader	169 316	310 190
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	542 819	648 489

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Clarisse Kehler Siebert

Lotta Maria Valentin

Jan Mikael Sarnet

Camila Lopez

Péter Zoltan Örhalmi

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

William Sjöberg
Revisor
Brf-experten i Uppsala och Stockholm AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glassbåten.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 revisionen 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.
- 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Glassbåten för år 2024 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. 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. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

William Sjöberg
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Glassbåten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLARISSE KEHLER SIEBERT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 13:29:32



JAN MIKAEL SARNET

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 20:22:13



CAMILA LOPEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 14:38:12



PÉTER ZOLTAN ÖRHALMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 22:40:59



LOTTA MARIA VALENTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 18:51:26



WILLIAM SJÖBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:21:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Glassbåten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WILLIAM SJÖBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:22:27



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.