

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regattan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2009-07-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
REGATTAN 2	1954	Lidingö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

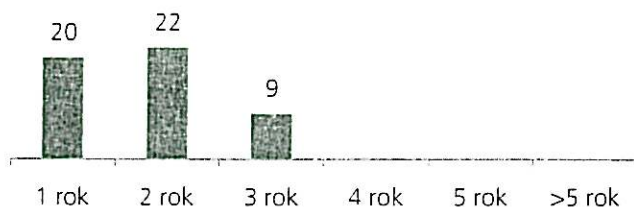
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2900 kvadratmeter, varav 2692 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 208 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



KI BA
CD RR

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor	72 kvm	3 år
Kontor	35 kvm	3 år

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Bastu

Gemensamhetslokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005-12-06 och sträcker sig fram till 2015. Underhållsplanen uppdaterades Löpande (Finns tillgänglig på föreningens hemsida.).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Trapphusmålning	2003	
Säkerhetsdörrar	2003	
Rörstambyte	1998 - 1999	
Omläggning av tak	1994	
Renovering av balkonger	1987	
Elstambyte	2002	Nya säkringsskåp i alla lägenheter

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 50 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Bratberg	Ordförande
Anders Bodecker	Sekreterare
Christina Dyvik	Ledamot
Kerstin Ingmo	Ledamot
Robert Grees	Ledamot
Per Hamnér	Suppleant
Michael Eriksson	Suppleant
Sven Ångsbo	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Bodecker, Johan Bratberg, Per Hamnér och Robert Grees

K Bodecker

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Franzén	Ordinarie Extern
Lilly Beijer	Ordinarie Intern
Lena Wristel	Suppleant Intern
Magdalena Palm	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie stämma 2009-05-04

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Förutom sedvanliga underhållsarbeten har under året 2 st köksavlopp förnyats och alla dörrstängare till entréportarna ersatts med nya. En ny sopstation har upprättats på gården utanför 3:an och sopnedkasten i 1:an, 3:an, 5:an och 7:an har plomberats, allt detta p.g.a. nya sophanterings direktiv från myndighet. Förening har konstruerat en ny hemsida. Inloggningsuppgifter fås av styrelsen.

Web-adressen är <http://www.sbc.se/regattan2>

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

I början av år 2010 startade en fasad- och fönsterrenovering av hela fastigheten där även alla balkonger kommer att renoveras. De 2 återstående köksavloppen är planerade att förnyas under år 2010. Allt detta enligt gällande underhållsplan.

Övrig information

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 50 st. Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

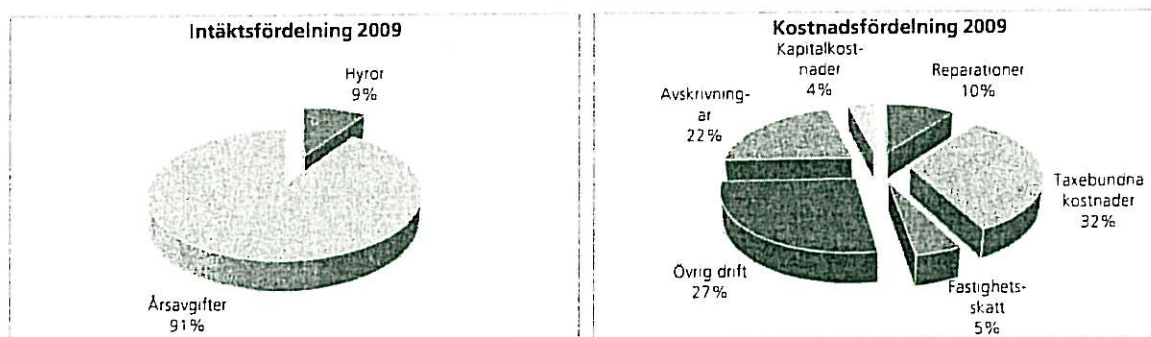
-lgh9	Maj-Britt Lake till Johan Mårtensson
-lgh24	Fredrik Carle till Joakim Eriksson
-lgh25	Stefan Berglind till Sofia Green
-lgh28	Alexander Saccone till Christian Öhman
-lgh36	Jacob Rengman till Carl-Johan Nilsson
-lgh37	Helena Sandin till Cecilia Schmidt
-lgh46	Angelica Hermansson till Simon Elman och Anna Lindblom

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningens ekonomi

Framtida större kostnader är redovisade i underhållsplanen.

Fördelning intäkter och kostnader:



Handwritten signatures and initials: BT, RA, and others.

Intäkter per kvadratmeter

Hyrer	820 kr
Årsavgifter	612 kr
Ränta och utdelning	3 kr
Övriga intäkter	2 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	52 kr
Taxebundna kostnader	167 kr
Fastighetsskatt	25 kr
Övrig drift	140 kr
Avskrivningar	111 kr
Kapitalkostnader	20 kr

Ytutpgifter enligt taxeringsbesked, 2692 kvm bostäder och 208 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	626	604	604	604
Lån/kvm bostadsrättsyta	533	559	590	625
Elkostnad/kvm totalyta	13	13	13	11
Värmekostnad/kvm totalyta	128	123	120	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	27	19	17

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	324 888
balanserad vinst före reservering/anspråktagande yttre fond	4 205 810
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 000
summa fritt eget kapital	4 421 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **4 421 698**

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

kl B/ RA
CD

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 818 875	1 752 148
Övriga rörelseintäkter		6 678	1 500
		1 825 553	1 753 648
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-36 382	-101 227
Reparationer		-100 002	-107 429
Periodiskt underhåll		-49 875	-28 991
Taxebundna kostnader		-484 660	-525 170
Övriga driftskostnader		-83 740	-67 258
Fastighetsskatt		-76 160	-62 660
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-93 883	-86 640
Personalkostnader		-190 694	-160 653
Avskrivningar		-322 529	-329 745
		-1 437 924	-1 469 772
RÖRELSERESULTAT		387 629	283 876
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		0	675
Ränteutgifter		8 881	47 416
Räntekostnader		-57 781	-73 367
		-48 900	-25 276
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		338 729	258 600
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 10	-11 551	-11 551
		-11 551	-11 551
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-2 290	-13 297
		-2 290	-13 297
ÅRETS RESULTAT		324 888✓	233 752✓

kl B RA
40

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	4 277 794	4 593 013
Pågående byggnation	Not 4	85 638	0
Maskiner och inventarier	Not 5	7 310	14 620
		<u>4 370 743</u>	<u>4 607 633</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	3 750	3 750
		<u>7 250</u>	<u>7 250</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 377 993	4 614 883
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		14 646	0
Övriga fordringar		84	29 408
Förutbetalda kostnader	Not 7	30 251	21 889
		<u>44 981</u>	<u>51 297</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 129 551	1 321 182
SBC klientmedel i SHB		193 242	546 097
		<u>2 322 794</u>	<u>1 867 279</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 367 775	1 918 576
SUMMA TILLGÅNGAR		6 745 767✓	6 533 460✓

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		183 500	183 500
Fond för yttre underhåll	Not 9	361 621	252 621
		545 121	436 121
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 096 810	3 972 058
Årets resultat		324 888	233 752
		4 421 698	4 205 810
SUMMA EGET KAPITAL		4 966 819	4 641 931
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 10	144 473	140 772
		144 473	140 772
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 324 528	1 392 086
		1 324 528	1 392 086
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	77 252	78 592
Leverantörsskulder		13 293	83 587
Skatteskulder		13 315	19 038
Övriga kortfristiga skulder		5 839	2 485
Upplupna kostnader	Not 12	68 529	86 875
Förutbetalda avgifter och hyror		131 720	88 094
		309 948	358 671
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 745 767	6 533 460
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	2 973 100	2 973 100
Ansvarsförbindelser		inga	inga

KI Bb RA
CD

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	18,0%	
Elanläggning	20,00%	20,00%
Port/säkerhetsdörr	4,00%	4,00%
Stambyte	5,00%	5,00%
Kabel-TV	10,00%	10,00%
Tak	3,30%	3,30%
Maskiner	20,00%	20,00%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSavgifter och Hyror

	2009	2008
Årsavgifter	1 648 284	1 588 632
Hysesintäkter	170 591	163 516
	1 818 875	1 752 148

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	3 384	0
Fastighetsskötsel enl beställn	2 454	0
Fastighetsskötsel gård entrepr	252	0
Snöröjning/sandning	19 000	15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	31 875
Myndighetstillsyn	0	15 000
Gård	1 623	15 856
Serviceavtal	6 769	9 596
Förbrukningsmateriel	2 900	13 900
	36 382	101 227

Reparationer

Fastighet förbättringar	67 774	0
Lokaler	0	7 950
Tvättstuga	6 281	0
Soppantering/återvinning	650	0
Entré/trapphus	13 084	0
Lås	601	595
VVS	0	16 383
Värmeanläggning/undercentral	0	77 625
Elinstallationer	9 451	0
Fönster	0	781
Balkonger/altaner	0	906
Mark/gård/utemiljö	264	3 189
Garage/parkering	1 897	0
	100 002	107 429

Periodiskt underhåll

Soppantering/återvinning	49 875	0
VVS	0	28 991
	49 875	28 991

Taxebundna kostnader

El	38 436	37 807
Värme	371 044	357 423
Vatten	30 175	77 883
Sophämtning/renhållning	23 084	35 726
Grovsopor	21 921	16 331
	484 660	525 170

Övriga driftskostnader

Försäkring	31 240	27 014
Kabel-TV	52 500	40 244
	83 740	67 258

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

76 160 **62 660**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	355	355
Tele och datakommunikation	1 160	1 024
Föreningskostnader	938	1 370
Styrelseomkostnader	1 362	7 430
Fritids och Trivselkostnader	6 344	1 103
Förvaltningsarvode	59 288	63 801
Förvaltningsarvoden övriga	2 308	0
Administration	14 469	6 517
Korttidsinventarier	695	0
Konsultarvode	1 924	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 040	5 040
	93 883	86 640

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 2 deltidsanställda.

K1 Bb R
D

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	24 875	18 500
Löner och arvoden	123 054	109 228
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	3 880	2 400
Sociala kostnader	38 885	30 525
	190 694	160 653

Avskrivningar

Byggnad	24 000	24 000
Förbättringar	291 219	291 219
Maskiner	7 310	14 526
	322 529	329 745

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 437 924 1 469 772

Not 3

2009-12-31 2008-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	7 799 379	7 799 379
Utgående anskaffningsvärde	7 799 379	7 799 379

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 206 365	-2 891 146
Årets avskrivningar enligt plan	-315 219	-315 219
Utgående avskrivning enligt plan	-3 521 584	-3 206 365

Planenligt restvärde vid årets slut

4 277 794 4 593 013

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

621 000 621 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	16 291 000	16 291 000
Taxeringsvärde mark	9 546 000	9 546 000
	25 837 000	25 837 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	25 200 000	25 200 000
Lokaler	637 000	637 000
	25 837 000	25 837 000

Not 4

2009-12-31 2008-12-31

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	85 638	0
	85 638	0

Handwritten signatures and initials:
K1, BB, DR, and a circled 'D'.

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	139 734	139 734
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	139 734	139 734
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-125 114	-110 588
Årets avskrivningar enligt plan	-7 310	-14 526
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-132 424	-125 114
Redovisat restvärde vid årets slut	7 310	14 620

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
SBC aktier	3 750	3 750	0	3 750
		3 750	0	3 750

Not 7	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	14 179	11 389
SBC Faktura	16 072	0
Kabel-TV	0	10 500
	30 251	21 889

Not 8	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
inbetalda insatser	183 500	0	0	183 500
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	361 621	109 000	0	252 621
Summa bundet eget kapital	545 121	109 000	0	436 121
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 096 810	124 752	0	3 972 058
Årets resultat	324 888	91 136	0	233 752
Summa fritt eget kapital	4 421 698	215 888	0	4 205 810
Summa eget kapital	4 966 819	324 888	0	4 641 931

KI BT RD AD

Not 9	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	252 621	243 621
Reservering enligt stadgar	109 000	9 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	361 621	252 621

Not 10	2009-12-31	2008-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	140 772	138 709
Årets avsättning	11 551	11 551
lanspråktagande	-7 850	-9 488
Vid årets slut	144 473	140 772

Not 11	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,580 %	318 367	330 772	Löpande
Stadshypotek AB	3,580 %	281 108	292 061	Löpande
Stadshypotek AB	1,490 %	391 680	414 720	Löpande
Stadshypotek AB	4,710 %	410 625	433 125	Löpande
Summa skulder till kreditinstitut		1 401 780	1 470 678	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-77 252	-78 592
	1 324 528	1 392 086

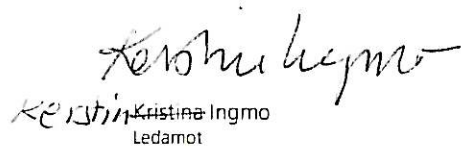
Not 12	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 664	3 870
Värme	49 779	45 527
Vatten	5 298	18 100
Ränta	6 404	8 585
värme	0	0
Vatten	0	0
Fastighetsskötsel	3 384	0
Sophämtning	0	10 793
	68 529	86 875

KI B6 de
CD

LIDINGÖ den 14 / 4 2010

Johan Bratberg
Ordförande


Anders Bodecker
Sekreterare


Kristina Ingmo
Ledamot


Robert Grees
Ledamot


Christina Dyvik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2010


Per Franzén
Extern revisor


Lilly Beijer
Intern revisor

2010-03-28

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Regattan 2
Organisationsnummer 713600-0556

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Regattan 2 för år 2009. Det är styrelsen, som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

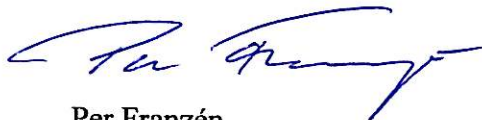
att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidingö 2010-03-28



Lilly Beijar
intern revisor



Per Franzén
extern revisor