

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regattan 2

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 2006 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt 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. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Styrelsen

Johan Bratberg	Ordförande
Christopher Blidberg	Vice ordförande
Rebecca Grate	Sekreterare
Maria Andersson	Ledamot
Kari Kyrö	Ledamot
Cecilia Lagerwall	Suppleant
Axel Möller	Suppleant
Anna Söderberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Bratberg, Rebecca Grate, Kari Kyrö, Cecilia Lagerwall och Anna Söderberg.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Franzén	Ordinarie Extern
Kerstin Ingmo	Ordinarie Intern
Camilla Lang	Suppleant Intern
Peter Döme	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
REGATTAN 2	1954	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

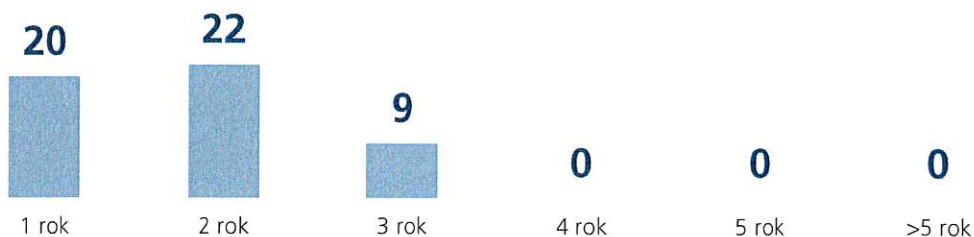
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 990 m², varav 2 782 m² utgör lägenhetsyta och 208 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	72 m ²	3 år
Kontor	35 m ²	3 år

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal

K1
KA

B
JS

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2019-12-21.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering inklusive balkonger	2010	
Nya fönster och balkongdörrar	2010	
Säkerhetsdörrar	2003	
Trapphusmålning	2003	
Rörstambyte	1998 - 1999	
Omläggning av tak	1994	
Elstambyte		Nya säkringsskåp i alla lägenheter 2002

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Allservice Fönsterputs & Städ i Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB
Service Undercentralen	Schneider Electric

Övrig information

Antal medlemslägenheter i föreningen är 50 st. Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

- Lgh 17 Kristin Olsson till Ingegerd Ericson
- Lgh 26 Petter Rosswall till Mathias Prosinecki
- Lgh 30 Helena Gunnerholm till Gabriel Bolin
- Lgh 33 Emil Färnström till Simon Jonsson Vikstrand
- Lgh 38 Från Hilja Voulo (dödsbo) till Gunilla Nilsson (dotter via arv)

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: medlem kan inte hyra ut sin lägenhet i andra hand i annat fall än då medlemmen fått tjänst på annan ort eller utlandstjänst, studier på annan ort eller provboende med respektive. I samtliga fall krävs styrelsens godkännande.

Föreningen har en egen hemsida och inloggningsuppgifter fås av styrelsen.

www.regattan2.bostadsraterna.se

K1
RÅ MA
B
B

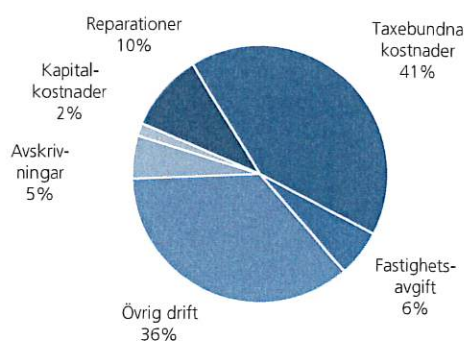
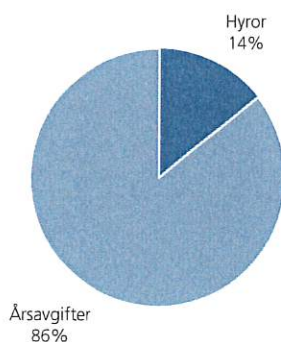
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	991 286	523 338
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 673 726	1 668 076
Finansiella intäkter	242	93
Minskning kortfristiga fordringar	0	184
Ökning av kortfristiga skulder	23 502	98 122
	1 697 470	1 766 475
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 235 422	1 184 484
Finansiella kostnader	20 642	25 715
Ökning av kortfristiga fordringar	916	0
Minskning av långfristiga skulder	675 514	88 328
	1 932 494	1 298 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	756 262	991 286
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-235 024	467 948

*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.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'K1', 'MA', 'B', and 'Z'.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom sedvanliga underhållsarbeten har en ny torktumlare installerats i tvättstugan. Vidare har föreningen genomfört en stamspolning av alla avlopp i fastigheten. En ny styrenhet till undercentralen (fjärrvärmen) har installerats och fläktarna på vinden har rengjorts vilket förbättrat ventilationen inomhus väsentligt. Belysningen i mangelrummet, alla korridorer i källaren och cykelförrådet har bytts ut till energisnålare belysning med rörelsedetektor.

Styrelsen beslöt att sänka avgiften med 30 % för alla medlemslägenheter från och med 1 januari 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	542	542	542	651
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 075	1 075	1 064	1 066
Lån/m ² bostadsrättsyta	223	487	520	754
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	11	11
Värmekostnad/m ² totalyta	133	132	127	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	9	11	23
Soliditet (%)	70	55	50	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	350	390	420	-4 549
Nettoomsättning (tkr)	1 674	1 668	1 663	1 962

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 782 m² bostäder och 208 m² lokaler.

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	184 193	0	0	184 193
Upplåtelseavgifter	44 307	0	0	44 307
Fond för yttre underhåll	1 374 095	9 000	191 000	1 174 095
S:a bundet eget kapital	1 602 595	9 000	191 000	1 402 595
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	391 740	-9 000	194 436	206 304
Årets resultat	345 370	345 370	-385 436	385 436
S:a fritt eget kapital	737 110	336 370	-191 000	591 740
S:a eget kapital	2 339 705	345 370	0	1 994 335

Ku
MA
K1

B

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	345 370
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	400 740
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 000
summa balanserat resultat	737 110

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	737 110
----------------------------------	----------------

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

Kl
MA
Ri

B
B

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 673 726	1 668 076
Summa rörelseintäkter		1 673 726	1 668 076
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 009 866	-950 683
Övriga externa kostnader	Not 4	-112 780	-108 474
Personalkostnader	Not 5	-108 162	-120 714
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-72 534	-72 534
Summa rörelsekostnader		-1 303 342	-1 252 404
RÖRELSERESULTAT		370 384	415 672
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		242	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 642	-25 715
Summa finansiella poster		-20 400	-25 622
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		349 984	390 050
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-4 614	-4 614
		-4 614	-4 614
ÅRETS RESULTAT		345 370	385 436

K1
MA
CB
JS

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 550 318	2 622 851
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 550 318	2 622 851
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 553 818	2 626 351
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	767 742	1 001 844
Summa kortfristiga fordringar		767 742	1 001 850
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		770 742	1 004 850
SUMMA TILLGÅNGAR		3 324 559	3 631 201

12.6
KI MA # CB
25

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 500	228 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 374 095	1 174 095
Summa bundet eget kapital		1 602 595	1 402 595
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		391 740	206 304
Årets resultat		345 370	385 436
Summa fritt eget kapital		737 110	591 740
SUMMA EGET KAPITAL		2 339 705	1 994 335
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	606 052	1 281 566
Leverantörsskulder		74 846	125 585
Skatteskulder		12 755	13 913
Övriga skulder		167 943	177 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	123 258	38 499
Summa kortfristiga skulder		984 854	1 636 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 324 559	3 631 201

K1
 MA
 CB
 #
 B

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	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Balkonger/Terasser	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fasad	50 år	50 år
Fönster	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	1 437 146	1 437 146
Avsättning inre fond	-11 551	-11 551
Hyror bostäder	96 000	96 000
Hyror lokaler	86 264	83 569
Hyror parkering	24 000	24 000
Hyror garage	30 661	30 661
Överlåtelse/pantsättning	11 288	8 333
Öresutjämning	-82	-81
	1 673 726	1 668 076

K1
MAA
K2
CB
#75

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 756	41 550
	Fastighetsskötsel beställning	4 337	0
	Snöröjning/sandning	2 994	2 025
	Städning entreprenad	64 464	57 850
	Gemensamma utrymmen	2 301	4 982
	Gård	8 819	5 599
	Serviceavtal	8 443	8 296
	Förbrukningsmateriel	2 380	1 805
	Brandskydd	0	168
	Fordon	2 446	71
		138 940	122 346
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 750	0
	Tvättstuga	37 076	25 000
	Lås	930	3 342
	VVS	42 961	37 035
	Värmeanläggning/undercentral	29 593	0
	Ventilation	5 794	0
	Elinstallationer	4 583	45 080
	Fönster	0	1 500
		129 687	111 957
	Taxebundna kostnader		
	El	35 265	34 497
	Värme	398 411	381 849
	Vatten	58 494	54 398
	Sophämtning/renhållning	41 297	45 179
	Grovsopor	14 947	13 541
		548 414	529 464
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 033	29 236
	Kabel-TV	83 588	82 843
		113 621	112 079
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 204	74 837
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 009 866	950 683

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	1 353
	Tele- och datakommunikation	800	300
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	976	1 254
	Styrelseomkostnader	5 224	6 401
	Fritids- och trivselkostnader	17 832	13 216
	Förvaltningsarvode	73 886	71 655
	Administration	5 636	5 568
	Korttidsinventarier	0	1 495
	Konsultarvode	1 113	0
	Tidningar facklitteratur	1 324	1 352
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 990	5 880
		112 780	108 474

RI MA
CB
25

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 750	37 500
	Löner	40 000	55 000
	Kostnadsersättningar	111	6 984
	Sociala kostnader	27 301	21 230
		108 162	120 714
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Förbättringar	72 534	72 534
		72 534	72 534
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 251 064	14 251 064
	Utgående anskaffningsvärde	14 251 064	14 251 064
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 628 212	-11 555 678
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 534	-72 534
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 700 746	-11 628 212
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 550 318	2 622 851
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	621 000	621 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 508 000	22 879 000
	Taxeringsvärde mark	23 052 000	17 586 000
		49 560 000	40 465 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	39 800 000
	Lokaler	760 000	665 000
		49 560 000	40 465 000

kl # 75
11A
13

Not 8 MASKINER		2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		139 734	139 734
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		139 734	139 734
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-139 734	-139 734
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-139 734	-139 734
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto		14 480	13 493
Klientmedel hos SBC		753 262	988 286
Fordringar		0	65
		767 742	1 001 844

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		1 174 095	974 095
Reservering enligt stadgar		9 000	9 000
Reservering enligt stämmobeslut		191 000	191 000
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
Vid årets slut		1 374 095	1 174 095

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	1,750 %	0	640 548
Handelsbanken	2,000 %	606 052	641 018
Summa skulder till kreditinstitut		606 052	1 281 566
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-606 052	-1 281 566
		0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 450 652 kr.

24
KL # 14A
13
8

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 396 100	5 396 100
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	943	3 333
	Avgifter och hyror	122 315	35 166
		123 258	38 499
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT		
	Inga större underhållsarbeten planerade.		

RA
K1 # CB
B

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 27/2 2020



Johan Bratberg
Ordförande



Christopher Blidberg
Vice ordförande



Rebecca Grate
Sekreterare



Maria Andersson
Ledamot



Kari Kyrö
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2020



Per Franzén
Extern revisor



Kerstin Ingmo
Intern revisor

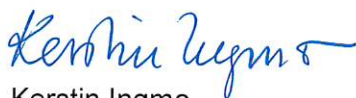
Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Regattan 2 för år 2019. 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 redovisningssed. 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 underlag 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 för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot bostadsrättslagen eller föreningen 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 framställs 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 styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Kerstin Ingmo
Intern Revisor



Per Franzén
Extern Revisor