

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regattan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2005 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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
Natalia Globenko	Vice ordförande
Maria Craelius Tham	Sekreterare
Kari Kyrö	Ledamot
Anna Söderberg	Ledamot
Anna-Lena Hultin	Suppleant
Axel Möller	Suppleant
Sebastian Tham	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Craelius Tham, Axel Möller, Anna Söderberg och Sebastian Tham.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Franzén
Kerstin Ingmo
Björn Gunnerholm

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

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

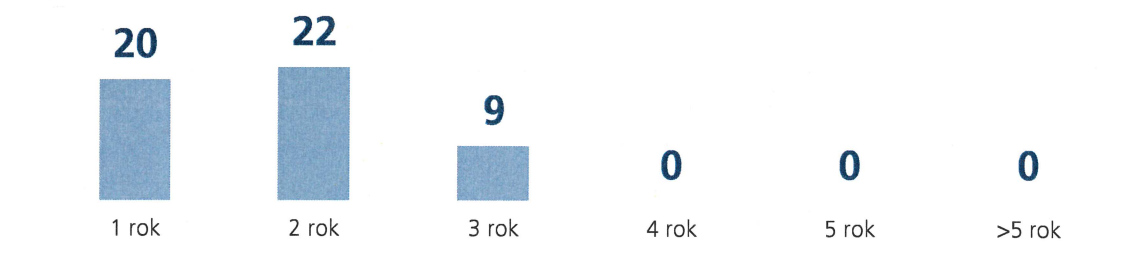
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 930 m², varav 2 722 m² utgör boyta och 208 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2038.
Underhållsplanen uppdaterades 2022-12-05.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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	Tele2
Internet uppkopplingstyp	Bredband via Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Allservice Fönsterputs & Städ i Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB
Service Undercentralen	Stockholm Exergi

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

Övrig information

Antal medlemslägenheter i föreningen är 51 st. Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits till nya medlemmar under året.

- Lgh 6 Margaretha Eriksson till Ewert Eriksson

- Lgh 8 Jonas Pettersson till Per-Anders Bülow

- Lgh 8 Per-Anders Bülow till Johanna Bülow

- Lgh 25 Hugo Bildt (dödsbo) till Karin Hultin

- Lgh 42 Sara Marshall till Edward Bourn

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

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 324 874	3 367 331
Rörelseintäkter	1 429 593	1 311 752
Finansiella intäkter	31 118	31 093
Ökning av kortfristiga skulder	51 265	23 198
	1 511 976	1 366 043

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 435 443	1 389 993
Finansiella kostnader	1	0
Ökning av kortfristiga fordringar	16 701	18 507
	1 452 146	1 408 500

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

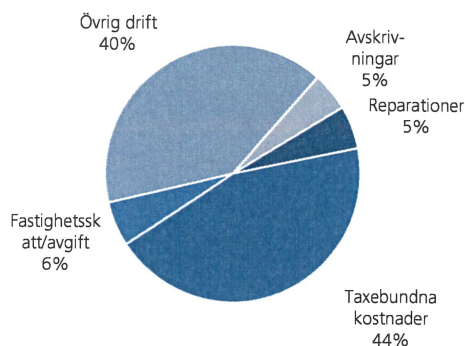
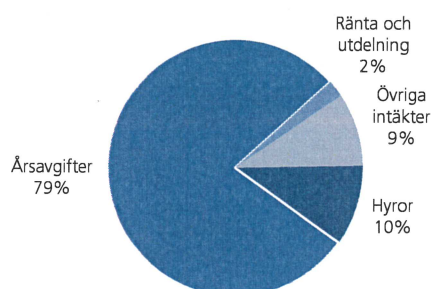
3 384 704 **3 324 874**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

59 830 **-42 457**

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom sedvanliga underhållsarbeten har en OVK-besiktning genomförts med godkänt resultat. Vidare har ett trasigt ventilställdon på underhållscentralen bytts ut.

Styrelsen beslöt att höja avgifterna med 5 % för alla medlemslägenheter från och med 1 januari 2023.

[Handwritten signatures and initials]

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	421	413	432	524
Hyror/m ² hyresrättsyta	437	422	767	680
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	223
Elkostnad/m ² totalyta	22	14	11	12
Värmekostnad/m ² totalyta	159	155	132	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	29	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	2	7
Soliditet (%)	93	94	94	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-47	-120	102	350
Nettoomsättning (tkr)	1 303	1 311	1 428	1 674

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 722 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	188 283	0	0	188 283
Upplåtelseavgifter	3 140 217	0	0	3 140 217
Fond för yttre underhåll	1 401 095	9 000	0	1 392 095
S:a bundet eget kapital	4 729 595	9 000	0	4 720 595
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	692 762	-9 000	-119 682	821 444
Årets resultat	-47 268	-47 268	119 682	-119 682
S:a fritt eget kapital	645 494	-56 268	0	701 762
S:a eget kapital	5 375 089	-47 268	0	5 422 357

[Handwritten signatures and initials]

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-47 268
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	701 762
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 000
summa balanserat resultat	645 494

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	645 494
----------------------------------	----------------

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large checkmark and several cursive signatures.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 302 928	1 311 226
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 665	526
Summa rörelseintäkter		1 429 593	1 311 752
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 141 156	-1 152 824
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 251	-128 881
Personalkostnader	Not 6	-129 036	-108 288
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-72 534	-72 534
Summa rörelsekostnader		-1 507 977	-1 462 527
RÖRELSERESULTAT		-78 384	-150 775
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 118	31 093
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	0
Summa finansiella poster		31 116	31 093
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-47 268	-119 682
ÅRETS RESULTAT		-47 268	-119 682

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	2 332 716	2 405 250
Maskiner Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	2 332 716	2 405 250
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 336 216	2 408 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 255	37 168
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	575 541	505 820
Summa kortfristiga fordringar	589 796	542 988
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 860 521	2 830 798
Summa kassa och bank	2 860 521	2 830 798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 450 317	3 373 786
SUMMA TILLGÅNGAR	5 786 533	5 782 536

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 328 500	3 328 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 401 095	1 392 095
Summa bundet eget kapital		4 729 595	4 720 595
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		692 762	821 444
Årets resultat		-47 268	-119 682
Summa fritt eget kapital		645 494	701 762
SUMMA EGET KAPITAL		5 375 089	5 422 357
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		108 310	75 259
Skatteskulder		6 652	4 241
Övriga skulder		165 278	159 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	131 204	120 740
Summa kortfristiga skulder		411 444	360 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 786 533	5 782 536

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'U' and several other marks.

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Fasad	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 158 585	1 160 046
Avsättning inre fond	-11 550	-11 550
Hyror lokaler	90 813	87 751
Hyror parkering	26 400	24 800
Hyror garage	30 661	30 135
Överlåtelse/pantsättning	7 965	19 975
Öresutjämning	54	69
	1 302 928	1 311 226

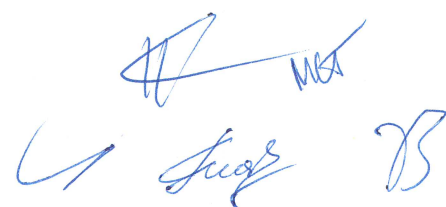
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	126 665	526
	126 665	526

[Handwritten signatures and initials]

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 672	43 326
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 588	27 875
	Städning entreprenad	59 700	62 823
	OVK Obl. Ventilationskontroll	37 375	0
	Gård	9 694	8 039
	Serviceavtal	0	8 804
	Förbrukningsmateriel	11 598	28 855
	Fordon	235	1 447
		180 862	181 169
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 058	0
	Entré/trapphus	18 521	2 100
	Lås	9 001	0
	VVS	5 163	7 056
	Värmeanläggning/undercentral	41 906	83 076
	Elinstallationer	5 751	6 156
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 215	0
	Fönster	0	4 975
	Mark/gård/utemiljö	0	6 156
		86 615	109 519
	Taxebundna kostnader		
	El	64 033	42 989
	Värme	465 481	463 394
	Vatten	70 684	86 615
	Sophämtning/renhållning	49 296	42 486
	Grovsopor	12 324	16 744
		661 819	652 228
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 330	32 226
	Kabel-TV	92 652	89 535
		125 982	121 761
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 879	88 147
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 141 156	1 152 824
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Juridiska åtgärder	43 304	14 266
	Hysesförluster	0	1
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	14 557	9 194
	Fritids- och trivselkostnader	16 895	11 708
	Förvaltningsarvode	78 381	76 692
	Administration	4 705	5 408
	Korttidsinventarier	0	2 195
	Tidningar facklitteratur	689	1 900
	Föreningsavgifter	0	887
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 180
		165 251	128 881

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	47 150
	Löner	45 450	40 000
	Kostnadsersättningar	6 535	111
	Sociala kostnader	29 451	21 027
		129 036	108 288
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Förbättringar	72 534	72 534
		72 534	72 534
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-11 845 814	-11 773 280
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 534	-72 534
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 918 347	-11 845 814
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 332 716	2 405 250
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	621 000	621 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 602 000	26 508 000
	Taxeringsvärde mark	33 239 000	23 052 000
		65 841 000	49 560 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 000 000	48 800 000
	Lokaler	841 000	760 000
		65 841 000	49 560 000



Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-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 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	11 760	11 744
	Klientmedel hos SBC	195 912	261 029
	Fordringar	39 598	0
	Räntekonto hos SBC	328 270	233 047
		575 541	505 820
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 392 095	1 383 095
	Reservering enligt stadgar	9 000	9 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 401 095	1 392 095
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 396 100	5 396 100

[Handwritten signatures and initials]

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Avgifter och hyror	131 204	120 740
		131 204	120 740

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade.

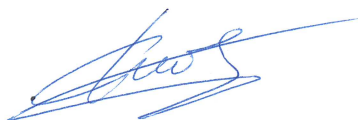


Styrelsens underskrifter

Lidingö den 7 / 4 2023



Johan Bratberg
Ordförande



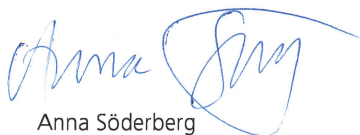
Natalia Globenko
Vice ordförande



Maria Craelius Tham
Sekreterare

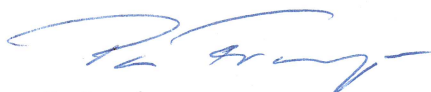


Kari Kyrö
Ledamot

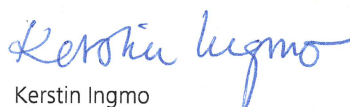


Anna Söderberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2023



Per Franzén
Extern revisor



Kerstin Ingmo
Intern revisor

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Regattan 2 för år 2022. 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