

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regattan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Johan Bratberg
Simon Elman
Cecilia Fahlén
Robert Grees
Anna Magnusson

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Ordförande
Sekreterare

Vice Ordförande

Kari Kyrö
Daniel Wiberg
Sven Ängsbo

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Bratberg, Simon Elman, Robert Grees och Kari Kyrö.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Franzén
Kerstin Ingmo
Elisabeth Grate
Magdalena Palm

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern
Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-18.

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

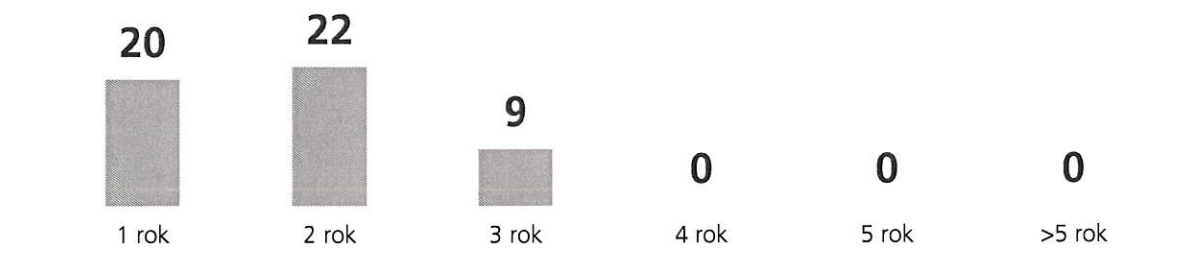
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 900 m², varav 2 692 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

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2015-12-08.

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	
El stambyte		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

Övrig information

Antal medlemslägenheter i föreningen är 50 st. Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

-lgh 3 Adam Odmark till Karolina Mikkonen

-lgh 14 Christian Parklind till Arvid Molin

-lgh 34 Jonna Dunder till Jakob Malm

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

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	830 119	1 076 587

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 924 435	1 921 453
Finansiella intäkter	3 076	1 284
Minskning långa fordringar	0	3 750
Minskning kortfristiga fordringar	1 051	22 893
	1 928 562	1 949 380

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 313 783	1 170 267
Finansiella kostnader	89 094	123 817
Minskning av långfristiga skulder	382 542	833 837
Minskning av kortfristiga skulder	141	67 927
	1 785 560	2 195 848

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

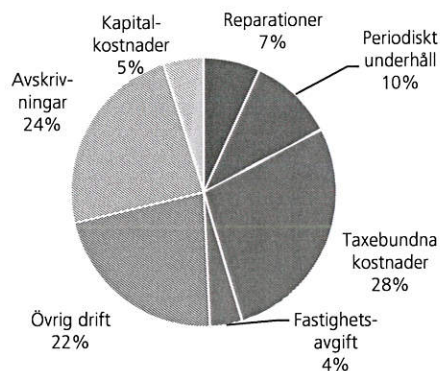
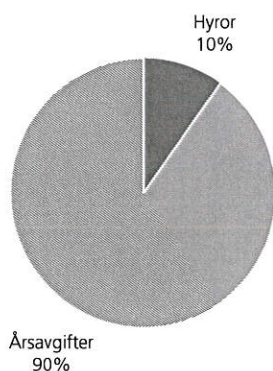
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	973 121	830 119
-------------------------------	---------	---------

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	143 003	-246 468
-----------------------------------	---------	----------

*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 1 243 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 signature and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Förutom sedvanliga underhållsarbeten har en toalett iordningsställt i gemensamhetslokalen längst ner i 9:an. Dagvattenrören i förrådet i 9:an har bytts ut då det tidigare var problem med läckage. Föreningens hyresrättslägenhet har renoverats, totalrenovering av kök och nya ytskikt i sovrum, hall och vardagsrum. En ny torktumlare har införskaffats till akutvättstugan.

Händelser efter året

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med sotning kommer att genomföras i alla lägenheter. Föreningens fastighetsskötare har avslutat sin tjänst och från och med 1 januari 2016 har de uppgifterna lagts ut på entreprenad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	655	653	653	653
Hyror/m ² hyresrättsyta	805	825	825	813
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 150	1 295	1 612	1 703
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	126	105	135	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	15	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	43	51	53
Soliditet (%)	62	60	54	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	12	191	178	88
Nettoomsättning (tkr)	1 924	1 921	1 925	1 923

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 692 m² bostäder och 208 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	82 337
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 866 959
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 000
summa balanserat resultat	4 940 296

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-191 000
att i ny räkning överförs	4 749 296

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 924 434	1 921 452
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1	1
Summa rörelseintäkter		1 924 435	1 921 453
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-995 587	-832 066
Övriga externa kostnader	Not 4	-115 923	-130 705
Personalkostnader	Not 5	-194 986	-207 339
Avskrivningar	Not 6	-437 439	-437 439
Summa rörelsekostnader		-1 743 935	-1 607 548
RÖRELSERESULTAT		180 500	313 904
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 076	1 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 094	-123 817
Summa finansiella poster		-86 018	-122 533
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		94 482	191 371
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond		-11 551	-11 551
		-11 551	-11 551
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-594	-158
		-594	-158
ÅRETS RESULTAT		82 337	179 662

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	8 149 009	8 586 448
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 149 009	8 586 448
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 152 509	8 589 948
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	842 019	700 007
Summa kortfristiga fordringar		842 019	700 067
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		3 750	3 750
		3 750	3 750
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		153 894	153 894
Summa kassa och bank		153 894	153 894
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		999 663	857 712
SUMMA TILLGÅNGAR		9 152 172	9 447 660

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 500	228 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	574 095	374 095
Summa bundet eget kapital		802 595	602 595
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 857 960	4 878 298
Årets resultat		82 337	179 662
Summa fritt eget kapital		4 940 297	5 057 960
SUMMA EGET KAPITAL		5 742 892	5 660 555
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 863 222	3 233 616
Summa långfristiga skulder		2 863 222	3 233 616
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	162 352	174 500
Leverantörsskulder		50 727	51 926
Övriga skulder		167 070	167 861
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	165 909	159 202
Summa kortfristiga skulder		546 058	553 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 152 172	9 447 660
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	5 396 100	5 396 100
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

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	2015	2014
Byggnader	66 år	66 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Stambyte	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Balkonger/Terasser	20 år	20 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	30 år	30 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 724 575	1 718 086
	Hyror bostäder	53 702	56 909
	Hyror lokaler	80 705	80 795
	Hyror parkering	24 000	24 000
	Hyror garage	30 219	30 219
	Överlåtelse/pantsättning	11 333	11 544
	Öresutjämning	-100	-101
		1 924 434	1 921 452

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	1	1
		1	1

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Städning enligt beställning	2 390	0
	Gård	1 745	4 975
	Serviceavtal	7 618	11 119
	Förbrukningsmateriel	4 763	2 574
	Fordon	121	3 705
		16 637	22 373
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 062	795
	Tvättstuga	26 349	4 911
	Lås	515	240
	VVS	90 796	46 596
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 449
	Elinstallationer	7 747	3 256
	Mark/gård/utemiljö	0	3 550
		127 469	60 797
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	191 028	0
	Tvättstuga	0	35 476
	VVS	0	105 000
	Elinstallationer	0	1 339
	Huskropp utvändigt	0	620
	Mark/gård/utemiljö	0	5 542
	Garage/parkering	0	500
		191 028	148 477
	Taxebundna kostnader		
	El	33 183	31 416
	Värme	366 656	304 803
	Vatten	55 020	42 262
	Sophämtning/renhållning	48 695	44 963
	Grovsopor	14 037	14 948
		517 591	438 392
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 969	37 048
	Kabel-TV	44 760	55 940
		71 729	92 988
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 133	69 039
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	995 587	832 066

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	98	0
	Medlemsinformation	481	1 187
	Tele- och datakommunikation	1 450	1 550
	Juridiska åtgärder	3 594	0
	Hysesförluster	0	2
	Föreningskostnader	7 302	3 766
	Styrelseomkostnader	10 069	7 246
	Fritids- och trivselkostnader	12 067	21 291
	Förvaltningsarvode	64 580	72 630
	Administration	10 522	11 513
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	11 520
		115 923	130 705

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	32 900	31 150
	Löner	119 824	129 373
	Kostnadsersättningar	3 458	6 620
	Sociala kostnader	38 804	40 196
		194 986	207 339

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	24 000	24 000
	Förbättringar	413 439	413 439
		437 439	437 439

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 251 064	14 251 064
	Utgående anskaffningsvärde	14 251 064	14 251 064
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 664 615	-5 227 176
	Årets avskrivningar enligt plan	-437 439	-437 439
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 102 054	-5 664 615
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 149 009	8 586 448
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	621 000	621 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 388 000	22 388 000
	Taxeringsvärde mark	16 986 000	16 986 000
		39 374 000	39 374 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 600 000	38 600 000
	Lokaler	774 000	774 000
		39 374 000	39 374 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	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	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	5 429	5 234
	Skattefordran	17 363	18 549
	Klientmedel hos SBC	819 227	676 224
		842 019	700 007
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
SBC aktier	1 080	3 750	24 300	3 750
		3 750	24 300	3 750

Not 12 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	574 095	9 000	191 000	374 095
S:a bundet eget kapital	802 595	9 000	191 000	602 595
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 857 960	-9 000	-11 338	4 878 298
Årets resultat	82 337	82 337	-179 662	179 662
S:a fritt eget kapital	4 940 297	73 337	-191 000	5 057 960
S:a eget kapital	5 742 892	82 337	0	5 660 555

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	374 095	265 095
Reservering enligt stadgar	9 000	9 000
Reservering enligt stämmobeslut	191 000	100 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	574 095	374 095

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,500 %	292 500	0	2016-06-01
Handelsbanken	3,130 %	1 683 000	1 776 500	2016-10-30
Handelsbanken	3,820 %	0	214 116	2015-01-30
Handelsbanken	1,550 %	292 500	0	2017-06-01
Handelsbanken	1,890 %	757 574	0	2019-06-01
Handelsbanken	3,490 %	0	1 417 500	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		3 025 574	3 408 116	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-162 352	-174 500	
		2 863 222	3 233 616	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 213 814 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Löner	10 000	0
	Sociala avgifter	3 275	0
	Ränta	8 780	9 926
	Förutbetalda Intäkter	143 854	149 276
		165 909	159 202

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 22 / 2 2016



Johan Bratberg
Ledamot



Simon Elman
Ledamot



Cecilia Fahlén
Ledamot



Robert Grees
Ledamot



Anna Magnusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2016



Per Franzén
Extern revisor



Kerstin Ingmo
Intern revisor

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Regattan 2 för år 2015. 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 förhållandena föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot 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 tillstryker 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 tillstryker att styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidingö 2016-03-14



Kerstin Ingmo
Intern Revisor



Per Franzén
Extern Revisor