

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regattan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

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.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
REGATTAN 2	1954	Lidingö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

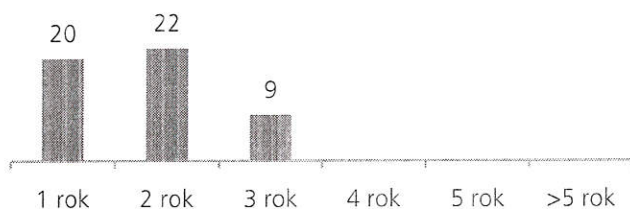
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 900 kvadratmeter, varav 2 692 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 208 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' at the top, and several other stylized signatures below it.

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 (reviderades senast i december 2012) och sträcker sig fram till 2015. Underhållsplanen uppdateras löpande.

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

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 50 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Johan Bratberg	Ledamot	Ordförande
Ted Anders Robert Grees	Ledamot	
Christina Dyvik	Ledamot	
Ulf Ronéus	Ledamot	
Cecilia Viktoria Fahlén	Ledamot	
Daniel Alexander Olof Viberg	Suppleant	
Simon Wilhelm Ingvar Hannes	Suppleant	
Elman		
Sven Ingmar Ängsbo	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Sven Ingmar Ängsbo, Cecilia Viktoria Fahlén och Daniel Alexander Olof Viberg

Handwritten signatures and initials: 7, GK, RA, CD, and a large signature.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Förutom sedvanliga underhållsarbeten har ett nytt grovsoprum byggts på framsidan av huset strax intill sopstationen. Intill det nya grovsoprummet har en ny yta för cykelparkering skapats. Kodlås har installerats på alla entréportar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Övrig information

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

- lgh 1 Brandon Hurrie till Sebastian Lindqvist
- lgh 9 Helene Aspgren och Caroline Aspgren till Elisabeth Grate och Ghasem Azad Avesa
- lgh 11 Patrik Wiss till Beatrice Öhgren
- lgh 18 Lilly Beijar till Gustaf Stenlund
- lgh 24 Karin Setterberg till Erika Castell
- lgh 25 Ulf Öjebo till Lene Tuveng
- lgh 56 Anders Bodecker till Birgitta Dalemo (1%)

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadggarna. 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 alla fall krävs styrelsens godkännande.

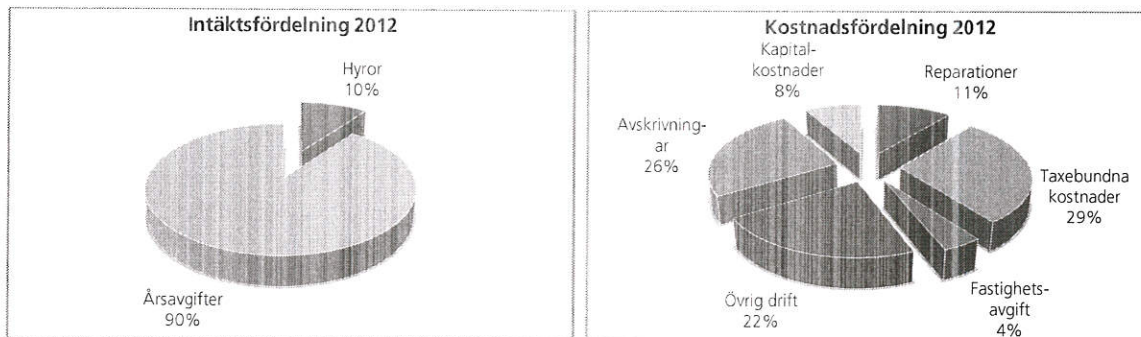
Föreningen har en egen hemsida och inloggningsuppgifter fås av styrelsen.

www.sbc.se/regattan2

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CD", "UFE", "RA", and "GB".

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	653	646	635	626
Hyror/kvm hyresrättsyta	813	771	762	762
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 703	1 905	2 007	533
Elkostnad/kvm totalyta	16	14	17	13
Värmekostnad/kvm totalyta	133	124	138	128
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	17	12	10
Kapitalkostnader/kvm totalyta	53	55	45	20

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	75 957
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	4 763 192
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 000
summa balanserat resultat	4 830 149

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **4 830 149**

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 signature and the letters "CD" at the bottom.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 909 748	1 874 998
Övriga rörelseintäkter		13 787	10 315
		1 923 535	1 885 313
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-22 284	-50 793
Reparationer		-200 408	-94 114
Periodiskt underhåll		0	-132 526
Taxebundna kostnader		-531 641	-503 277
Övriga driftskostnader		-71 618	-72 982
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-76 565	-73 352
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-107 701	-96 789
Personalkostnader		-207 695	-228 182
Avskrivningar		-466 196	-486 737
		-1 684 108	-1 738 752
RÖRELSERESULTAT		239 427	146 561
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		710	2 625
Räntekostnader		-152 629	-159 320
		-151 919	-156 695
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		87 508	-10 134
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	-11 551	-11 551
		-11 551	-11 551
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	18 860
		0	18 860
ÅRETS RESULTAT		75 957	-2 825

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	9 461 327	9 927 523
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	9 461 327	9 927 523
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Långfristiga värdepappersinnehav Not 5	3 750	3 750
	7 250	7 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 468 577	9 934 773
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	80	0
Skattefordringar	11 830	15 491
Övriga fordringar	5 147	5 019
Förutbetalda kostnader Not 6	21 677	23 537
Upplupna intäkter	1 054	0
	39 788	44 047
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	403 894	3 893
SBC klientmedel i SHB	357 276	689 364
	761 170	693 257
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	800 958	737 304
SUMMA TILLGÅNGAR	10 269 535	10 672 077

CO

Q B RA

MTI

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		184 193	184 193
Upplåtelseavgifter		44 307	44 307
Fond för yttre underhåll	Not 8	256 095	379 621
		484 595	608 121
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 754 192	4 633 492
Årets resultat		75 957	-2 825
		4 830 149	4 630 667
SUMMA EGET KAPITAL		5 314 744	5 238 788
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	163 347	153 698
		163 347	153 698
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	4 241 953	4 474 257
		4 241 953	4 474 257
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	239 672	538 599
Leverantörsskulder		80 140	61 308
Övriga kortfristiga skulder		11 973	9 138
Upplupna kostnader	Not 11	94 798	73 913
Förutbetalda avgifter och hyror		122 908	122 376
		549 491	805 334
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 269 535	10 672 077
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	5 396 100	5 396 100
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom right and several smaller initials above it.

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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,50%
Fastighetsförbättringar	18,00%	18,00%
Elanläggning	Fullt avskriven	20,00%
Port/säkerhetsdörr	4,00%	4,00%
Stambyte	5,00%	5,00%
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fasad	2,00%	2,00%
Fönster	3,33%	3,33%
Balkonger/Terrasser	5,00%	5,00%
Tak	3,30%	3,30%
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

	2012	2011
Årsavgifter	1 719 678	1 699 464
Hysesintäkter	190 070	175 534
	1 909 748	1 874 998

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård beställning	2 850	0
Snöröjning/sandning	1 838	15 825
Gård	7 630	13 911
Serviceavtal	7 041	6 895
Förbrukningsmateriel	2 763	5 969
Fordon	162	8 193
	22 284	50 793

Not 2 fortsättning	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	3 223
Tvättstuga	2 285	1 919
Lås	43 875	1 106
VVS	1 760	7 214
Elinstallationer	5 209	0
Fasad	0	6 800
Mark/gård/utemiljö	147 279	57 148
Garage/parkering	0	11 041
Vattenskada	0	5 663
	200 408	94 114
Periodiskt underhåll		
Elinstallationer	0	22 037
Fönster	0	6 869
Mark/gård/utemiljö	0	103 620
	0	132 526
Taxebundna kostnader		
El	45 312	40 852
Värme	385 261	358 478
Vatten	45 537	48 092
Sophämtning/renhållning	42 010	49 059
Grovsopor	13 521	6 796
	531 641	503 277
Övriga driftskostnader		
Försäkring	27 110	29 706
Kabel-TV	44 508	43 276
	71 618	72 982
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 565	73 352
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Representation	0	158
Medlemsinformation	492	125
Tele och datakommunikation	2 800	1 600
Föreningskostnader	1 456	3 808
Styrelseomkostnader	6 716	6 000
Fritids och Trivselkostnader	8 446	0
Förvaltningsarvode	69 477	66 431
Förvaltningsarvoden övriga	0	836
Administration	12 824	12 341
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 490	5 490
	107 701	96 789
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	39 200	42 300
Löner	122 049	141 887
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	3 362	4 077
Sociala kostnader	43 084	39 918
	207 695	228 182

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "B", "Q", "RA", and "CD".

Not 2 fortsättning	2012	2011
Avskrivningar		
Byggnad	24 000	24 000
Förbättringar	442 196	462 737
	<u>466 196</u>	<u>486 737</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 684 108	1 738 752
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 251 064	14 251 064
Utgående anskaffningsvärde	<u>14 251 064</u>	<u>14 251 064</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 323 541	-3 836 804
Årets avskrivningar enligt plan	-466 196	-486 737
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-4 789 737</u>	<u>-4 323 541</u>

Planenligt restvärde vid årets slut	9 461 327	9 927 523
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	621 000	621 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 349 000	20 349 000
Taxeringsvärde mark	14 146 000	14 146 000
	<u>34 495 000</u>	<u>34 495 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	33 800 000	33 800 000
Lokaler	695 000	695 000
	<u>34 495 000</u>	<u>34 495 000</u>

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	139 734	139 734
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>139 734</u>	<u>139 734</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-139 734	-139 734
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-139 734</u>	<u>-139 734</u>

Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Not 5		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA				
VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31
SBC aktier, 360 stycken	3 750	3 750	8 460	3 750
		<u>3 750</u>	<u>8 460</u>	<u>3 750</u>







Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	10 500	12 410
Kabel-TV	11 177	11 127
	<u>21 677</u>	<u>23 537</u>

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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 enligt not nedan	256 095	9 000	-132 526	379 621
Summa bundet eget kapital	<u>484 595</u>	<u>9 000</u>	<u>-132 526</u>	<u>608 121</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 754 192	-9 000	129 701	4 633 492
Årets resultat	75 957	75 957	2 825	-2 825
Summa fritt eget kapital	<u>4 830 149</u>	<u>66 957</u>	<u>132 526</u>	<u>4 630 667</u>
Summa eget kapital	5 314 744	75 957	0	5 238 788

Not 8	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	379 621	370 621
Reservering enligt stadgar	9 000	9 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-132 526	0
Vid årets slut	<u>256 095</u>	<u>379 621</u>

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	153 698	147 247
Årets avsättning	11 551	11 551
lanspråktagande	-1 902	-5 100
Vid årets slut	<u>163 347</u>	<u>153 698</u>

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Stadshypotek AB	3,580 %	0	285 287	Lånet löst
Stadshypotek AB	3,820 %	238 940	251 900	2015-01-30
Stadshypotek AB	3,390 %	334 152	352 512	2014-06-01
Stadshypotek AB	4,000 %	349 033	368 157	2014-01-30
Stadshypotek AB	3,490 %	1 579 500	1 665 000	2015-06-01
Stadshypotek AB	3,210 %	1 980 000	2 090 000	2013-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		<u>4 481 625</u>	<u>5 012 856</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-239 672</u>	<u>-538 599</u>	
		4 241 953	4 474 257	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 283 265 Kr.

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten initials]

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

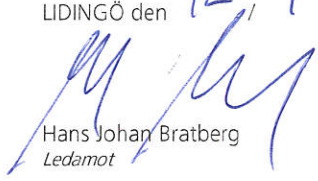
El
Värme
Vatten
Sophämtning
Ränta

2012-12-31

2011-12-31

5 585	4 070
66 664	44 560
3 845	3 908
4 136	4 039
14 568	17 336
94 798	73 913

LIDINGÖ den 12/4 2013


Hans Johan Bratberg
Ledamot

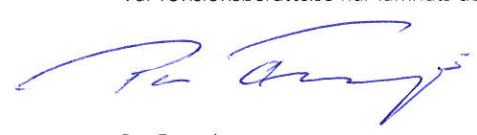

Ted Anders Robert Grees
Ledamot

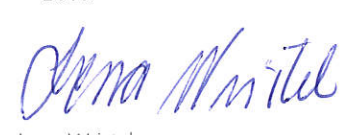

Cecilia Viktoria Fahlén
Ledamot

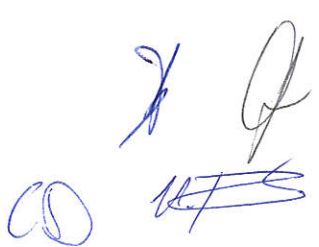

Christina Dyvik
Ledamot


Ulf Ronéus
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013


Per Franzén
Extern revisor


Lena Wristel
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Regattan 2
Organisationsnummer 713600-0056

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Regattan 2 för år 2012. 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 2013-04-07

Lena Wristel
intern revisor

Per Franzén
extern revisor