

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regattan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2022 och 2037.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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
Maria Andersson	Vice ordförande
Natalia Globenko	Ledamot
Kari Kyrö	Ledamot
Anna Söderberg	Ledamot

Anna Lena Hultin	Suppleant
Axel Möller	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Franzén	Ordinarie Extern
Kerstin Ingmo	Ordinarie Intern
Sebastian Tham	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17.

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

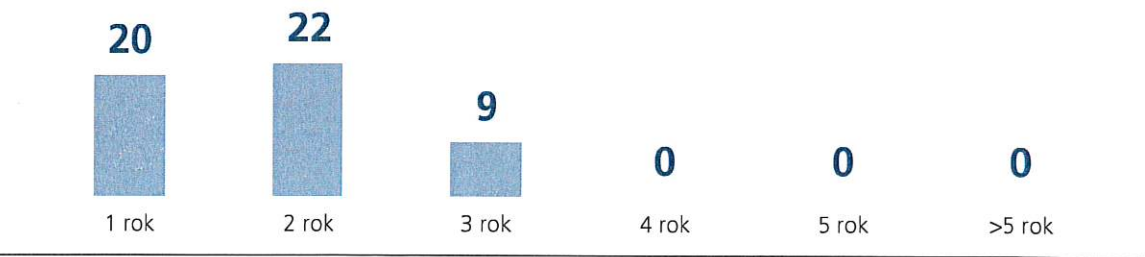
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 990 m², varav 2 782 m² utgör 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 m²	3 år
Kontor	35 m²	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 2037.
Underhållsplanen uppdaterades 2021-12-13.

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	Schneider Electric

Övrig information

Antal medlemslägenheter i föreningen är 51 st. Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under året.

- Lgh 3 Kevin Ispiroglu till Emelie Sturk
- Lgh 11 Elin Wilson till Mathias Dunberg
- Lgh 15 Mari-Ann Ängsbo till Björn Gunnerholm
- Lgh 24 Erika Castell till Edward Segerfeldt
- Lgh 31 Cecilia Person (dödsbo) till Gabriella Balbo
- Lgh 42 Jonathan Björkman till Kjell Moberg och Maja Mukkavaara
- Lgh 42 Kjell Moberg och Maja Mukkavaara till Sara Marshall
- Lgh 46 Magnus Nygren till Minna Rimbe
- Lgh 54 Christopher Blidberg och Anna Lebedeva till Björn Laumert
- Lgh 57 Rickard Prytz till Carl-Johan Cassel

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.bostadsratterna.se

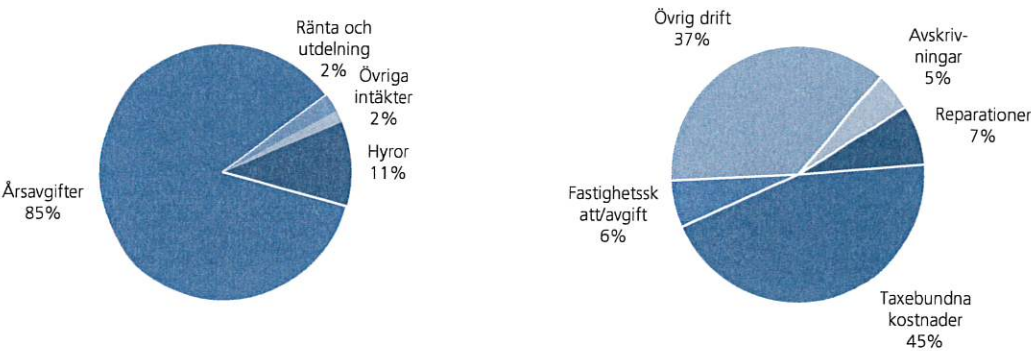
[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 367 331	756 262
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 311 752	1 428 391
Finansiella intäkter	31 093	66
Medlemsinsatser	0	3 100 000
Ökning av kortfristiga skulder	23 198	0
	1 366 043	4 528 457
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 389 993	1 246 758
Finansiella kostnader	0	6 832
Ökning av kortfristiga fordringar	18 507	15 925
Minskning av långfristiga skulder	0	606 052
Minskning av kortfristiga skulder	0	41 821
	1 408 500	1 917 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 324 874	3 367 331
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-42 457	2 611 069

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom sedvanliga underhållsarbeten har ett helt nytt styrsystem inkl. nya ställdon och givare installerats på undercentralen som sköter värmen och varmvattnet. Vidare har en ny parkering och plantering gjorts på gaveln mot gatan.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	413	432	524	542
Hyror/m² hyresrättsyta	422	767	680	1 075
Lån/m² bostadsrättsyta	0	0	223	487
Elkostnad/m² totalyta	14	11	12	12
Värmekostnad/m² totalyta	155	132	133	132
Vattenkostnad/m² totalyta	29	21	20	19
Kapitalkostnader/m² totalyta	0	2	7	9
Soliditet (%)	94	94	70	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-120	102	350	390
Nettoomsättning (tkr)	1 311	1 428	1 674	1 668

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	188 283	0	0	188 283
Upplåtelseavgifter	3 140 217	0	0	3 140 217
Fond för yttre underhåll	1 392 095	9 000	0	1 383 095
S:a bundet eget kapital	4 720 595	9 000	0	4 711 595
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	821 444	-9 000	102 334	728 110
Årets resultat	-119 682	-119 682	-102 334	102 334
S:a fritt eget kapital	701 762	-128 682	0	830 444
S:a eget kapital	5 422 357	-119 682	0	5 542 039

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-119 682
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	830 444
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 000
summa balanserat resultat	701 762

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

701 762

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 311 226	1 428 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	526	0
Summa rörelseintäkter		1 311 752	1 428 391
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 152 824	-891 665
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 881	-243 492
Personalkostnader	Not 6	-108 288	-111 602
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-72 534	-72 534
Summa rörelsekostnader		-1 462 527	-1 319 292
RÖRELSERESULTAT		-150 775	109 100
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 093	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-6 832
Summa finansiella poster		31 093	-6 766
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-119 682	102 334
ÅRETS RESULTAT		-119 682	102 334

Handwritten signatures and initials:
Stef
AA
H
JB

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	2 405 250	2 477 784
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 405 250	2 477 784
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 408 750	2 481 284
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		37 168	18 661
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	505 820	579 075
Summa kortfristiga fordringar		542 988	597 736
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 830 798	2 800 000
Summa kassa och bank		2 830 798	2 800 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 373 786	3 397 736
SUMMA TILLGÅNGAR		5 782 536	5 879 020





Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 328 500	3 328 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 392 095	1 383 095
Summa bundet eget kapital		4 720 595	4 711 595
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		821 444	728 110
Årets resultat		-119 682	102 334
Summa ansamlad förlust		701 762	830 444
SUMMA EGET KAPITAL		5 422 357	5 542 039
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		75 259	59 958
Skatteskulder		4 241	-2 437
Övriga skulder		159 939	168 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	120 740	111 313
Summa kortfristiga skulder		360 179	336 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 782 536	5 879 020

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hear", "MA", and a large stylized "B".

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 slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen 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	2021	2020
Byggnader	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Balkonger/Terrasser	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

	2021	2020
Årsavgifter	1 160 046	1 213 925
Avsättning inre fond	-11 550	-11 551
Hyror bostäder	0	72 000
Hyror lokaler	87 751	87 529
Hyror parkering	24 800	24 079
Hyror garage	30 135	30 661
Överlåtelse/pantsättning	19 975	11 800
Öresutjämning	69	-52
	1 311 226	1 428 391

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	526	0
		526	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 326	43 326
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 875	0
	Städning entreprenad	62 823	64 464
	Gemensamma utrymmen	0	4 958
	Gård	8 039	4 049
	Serviceavtal	8 804	8 727
	Förbrukningsmateriel	28 855	5 388
	Fordon	1 447	0
		181 169	130 912
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 054
	Entré/trapphus	2 100	4 655
	Lås	0	14 081
	VVS	7 056	1 889
	Värmeanläggning/undercentral	83 076	6 156
	Elinstallationer	6 156	6 353
	Fönster	4 975	0
	Mark/gård/utemiljö	6 156	0
		109 519	37 188
	Taxebundna kostnader		
	El	42 989	34 160
	Värme	463 394	394 231
	Vatten	86 615	61 768
	Sophämtning/renhållning	42 486	27 519
	Grovsopor	16 744	18 217
		652 228	535 895
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 226	30 744
	Kabel-TV	89 535	84 313
		121 761	115 057
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 147	72 613
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 152 824	891 665

MA
B

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	0	2 100
	Juridiska åtgärder	14 266	49 253
	Hysesförluster	1	0
	Föreningskostnader	450	569
	Styrelseomkostnader	9 194	6 400
	Fritids- och trivselkostnader	11 708	20 296
	Förvaltningsarvode	76 692	75 032
	Administration	5 408	51 268
	Korttidsinventarier	2 195	3 853
	Konsultarvode	0	27 263
	Tidningar facklitteratur	1 900	1 338
	Föreningsavgifter	887	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 180	6 120
		128 881	243 492

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 150	46 050
	Löner	40 000	40 000
	Kostnadsersättningar	111	411
	Sociala kostnader	21 027	25 141
		108 288	111 602

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Förbättringar	72 534	72 534
		72 534	72 534

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-11 773 280	-11 700 746
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 534	-72 534
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 845 814	-11 773 280
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 405 250	2 477 784
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	621 000	621 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 508 000	26 508 000
	Taxeringsvärde mark	23 052 000	23 052 000
		49 560 000	49 560 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	48 800 000
	Lokaler	760 000	760 000
		49 560 000	49 560 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	11 744	11 744
	Klientmedel hos SBC	261 029	567 331
	Räntekonto hos SBC	233 047	0
		505 820	579 075

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 383 095	1 374 095
	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	1 392 095	1 383 095

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 396 100	5 396 100

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Avgifter och hyror	120 740	111 313
		120 740	111 313

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Lidingö den 13 / 4 2022



Johan Bratberg
Ordförande



Maria Andersson
Vice ordförande



Natalia Globenko
Ledamot



Kari Kyrö
Ledamot



Anna Söderberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2022



Per Franzén
Extern revisor



Kerstin Ingmo
Intern revisor

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Regattan 2 för år 2021. 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