

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regattan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

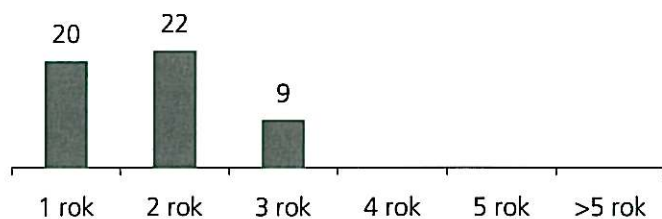
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2900 kvadratmeter, varav 2692 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 208 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z.

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 upprättats löpande och sträcker sig fram till 2015.
Underhållsplanen uppdateras löpande (finns tillgänglig på föreningens hemsida).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Fasadrenovering inklusive balkonger	2010	
Nya fönster och balkongdörrar	2010	
Trapphusmålning	2003	
Säkerhetsdörrar	2003	
Rörstambyte	1998 - 1999	
Omläggning av tak	1994	
Renovering av balkonger	1987	
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 3 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Bratberg	Ordförande
Anders Bodecker	Sekreterare
Robert Grees	Ledamot
Kerstin Ingmo	Ledamot
Christina Dyvik	Ledamot

Simon Elman	Suppleant
Sven Ängsbo	Suppleant
Michael Eriksson	Suppleant

Lämnat styrelsen i samband med
flytt i december 2010

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christina Dyvik, Kerstin Ingmo, Michael Eriksson och Sven Ängsbo

Handwritten signatures and initials: BT, DA, KI, CD

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2010-01-11. Extra stämma med anledning av beslut om uteplatser och råvind.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Hela fastigheten har under 2010 genomgått en fasad- och fönsterrenovering där även alla balkonger har renoverats. Trapporna vid 7:an och 9:an har också renoverats. Vidare har utöver sedvanliga underhållsarbeten under året 1 st köksavlopp förnyats.

Andra förändringar av fastigheten som har bekostats av respektive medlem är inredning av del av råvind ovanför lgh 10 i 9:an samt tillbyggnad av uteplatser (fönster omgjort till balkongdörrar samt plattläggning och staket) till lgh 3, 13, 14, 24, 25, 26, 36 och 37.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Ny asfaltsbeläggning ska läggas och rabatterna på framsidan som tog stryk under fasadrenoveringen åtgärdas. Det återstående köksavloppet är planerat att förnyas under år 2011. Allt detta enligt gällande underhållsplan.

Övrig information

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 50 st. Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året. Vidare har en ny upplåtelse av bostadsrätt för del av råvind ovanför lgh 10 i 9:an genomförts.

-lgh 9	Johan Mårtensson till Helene Aspgren och Caroline Aspgren
-lgh 12	Michael Ericsson och Eva Jansson till Charlotte Liedman
-lgh 24	Joachim Eriksson till Anna Bergfeldt
-lgh 60	Ny upplåtelse (del av råvind) till Johan Bratberg och Karin Bratberg

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningen har en egen hemsida och inloggningsuppgifter fås av styrelsen.

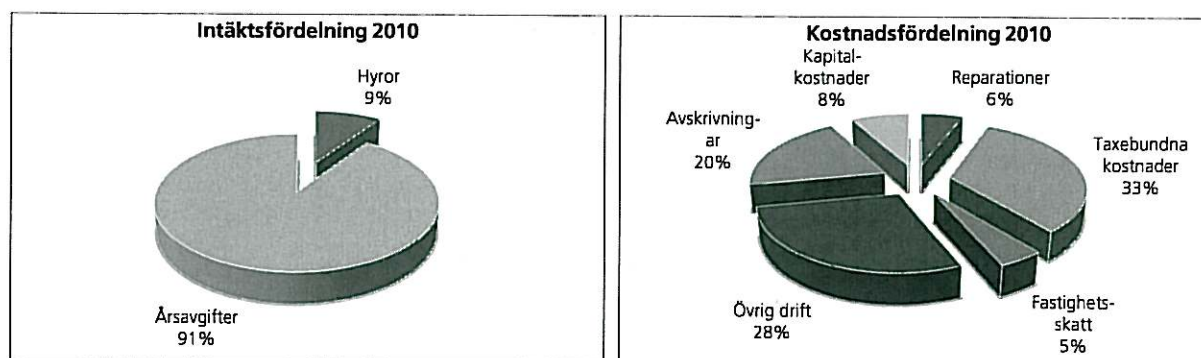
<http://www.sbc.se/regattan2>

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna för bostadsrätter och garage med 3 % fr.o.m. 1 juli 2011. Vidare höjs avgiften för parkeringsplatserna med 45 kr, d.v.s. till 200 kr per månad (också fr.o.m. 1 juli 2011).

Handwritten signatures and initials: "B", "B", "RA", "KI", "AD".

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	824 kr
Årsavgifter	621 kr
Övriga intäkter	3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	32 kr
Taxebundna kostnader	185 kr
Fastighetsskatt	25 kr
Övrig drift	158 kr
Avskrivningar	111 kr
Kapitalkostnader	45 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2692 kvm bostäder och 208 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	635	626	604	604
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 007	533	559	590
Elkostnad/kvm totalyta	17	13	13	13
Värmekostnad/kvm totalyta	138	128	123	120
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	10	27	19

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	229 794
balanserat vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	4 421 698
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	4 642 492

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **4 642 492**

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

Handwritten signatures: *BF*, *RA*, *KI*, *AD*

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 843 323	1 818 875
Övriga rörelseintäkter		9 356	6 678
		1 852 679	1 825 553
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-57 302	-36 382
Reparationer		-92 509	-100 002
Periodiskt underhåll		0	-49 875
Taxebundna kostnader		-537 714	-484 660
Övriga driftskostnader		-63 521	-83 740
Fastighetsskatt		-71 694	-76 160
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-94 761	-93 883
Personalkostnader		-243 106	-190 694
Avskrivningar		-322 530	-322 529
		-1 483 136	-1 437 924
RÖRELSERESULTAT		369 543	387 629
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 656	8 881
Räntekostnader		-130 854	-57 781
		-128 198	-48 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		241 345	338 729
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 10	-11 551	-11 551
		-11 551	-11 551
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-2 290
		0	-2 290
ÅRETS RESULTAT		229 794 ✓	324 888 ✓

578 RA
KI CD

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	10 414 260	4 277 794
Pågående byggnation	Not 4	0	85 638
Maskiner och inventarier	Not 5	0	7 310
		10 414 260	4 370 743
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	3 750	3 750
		7 250	7 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 421 510	4 377 993
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		16 428	14 646
Övriga fordringar		59 984	84
Förutbetalda kostnader	Not 7	22 977	30 251
		99 389	44 981
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		3 890	2 129 551
SBC klientmedel i SHB		662 843	193 242
		666 734	2 322 794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		766 123	2 367 775
SUMMA TILLGÅNGAR		11 187 633	6 745 767

678 RQ
KI CD

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		184 193	183 500
Upplåtelseavgifter		44 307	0
Fond för yttre underhåll	Not 9	370 621	361 621
		599 121	545 121
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 412 698	4 096 810
Årets resultat		229 794	324 888
		4 642 492	4 421 698
SUMMA EGET KAPITAL		5 241 613	4 966 819
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 10	147 247	144 473
		147 247	144 473
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 010 324	1 324 528
		5 010 324	1 324 528
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	273 228	77 252
Leverantörsskulder		204 057	13 293
Skatteskulder		0	13 315
Övriga kortfristiga skulder		30 869	5 839
Upplupna kostnader	Not 12	139 932	68 529
Förutbetalda avgifter och hyror		140 363	131 720
		788 449	309 948
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		11 187 633 ✓	6 745 767 ✓
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	5 396 100	2 973 100
Ansvarsförbindelser		inga	inga

5782
KI CD

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 tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	18,00%	18,00%
Elanläggning	20,00%	20,00%
Port/säkerhetsdörr	4,00%	4,00%
Stambyte	5,00%	5,00%
Kabel-TV	10,00%	10,00%
Tak	3,30%	3,30%
Maskiner	20,00%	20,00%

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

	2010	2009
Årsavgifter	1 671 843	1 648 284
Hysesintäkter	171 480	170 591
	1 843 323	1 818 875

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	0	3 384
Fastighetsskötsel enl beställn	0	2 454
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	252
Snöröjning/sandning	40 037	19 000
Städning entreprenad	6 375	0
Gård	5 107	1 623
Serviceavtal	3 348	6 769
Förbrukningsmateriel	2 435	2 900
	57 302	36 382

to 7P RR
KI CD

Reparationer

Fastighet förbättringar	4 914	67 774
Lokaler	22 125	0
Tvättstuga	14 484	6 281
Sophantering/återvinning	0	650
Entré/trapphus	880	13 084
Lås	0	601
VVS	14 075	0
Elinstallationer	14 768	9 451
Fasad	3 250	0
Mark/gård/utemiljö	18 013	264
Garage/parkering	0	1 897
	92 509	100 002

Periodiskt underhåll

Sophantering/återvinning	0	49 875
	0	49 875

Taxebundna kostnader

El	50 658	38 436
Värme	401 096	371 044
Vatten	36 237	30 175
Sophämtning/renhållning	36 754	23 084
Grovsopor	12 969	21 921
	537 714	484 660

Övriga driftskostnader

Försäkring	31 440	31 240
Kabel-TV	32 081	52 500
	63 521	83 740

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

71 694 **76 160**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	1 251	355
Tele och datakommunikation	553	1 160
Föreningskostnader	6 473	938
Styrelseomkostnader	661	1 362
Fritids och Trivselkostnader	1 188	6 344
Förvaltningsarvode	64 288	59 288
Förvaltningsarvoden övriga	1 446	2 308
Administration	13 411	14 469
Korttidsinventarier	0	695
Konsultarvode	0	1 924
Medlemsavgift SBC ek för	5 490	5 040
	94 761	93 883

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 2 deltidsanställda.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	33 300	24 875
Löner och arvoden	164 562	123 054
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	2 585	3 880
Sociala kostnader	42 659	38 885
	243 106	190 694

Handwritten signatures and initials:
JTB PQ
KI CD

Avskrivningar

Byggnad	24 000	24 000
Förbättringar	291 219	291 219
Maskiner	7 310	7 310
	322 530	322 529

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 483 136 1 437 924

Not 3

2010-12-31 2009-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	7 799 379	7 799 379
Nyanskaffningar	6 451 685	0
Utgående anskaffningsvärde	14 251 064	7 799 379

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 521 584	-3 206 365
Årets avskrivningar enligt plan	-315 219	-315 219
Utgående avskrivning enligt plan	-3 836 804	-3 521 584

Planenligt restvärde vid årets slut

10 414 260 4 277 794

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

621 000 621 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	20 349 000	16 291 000
Taxeringsvärde mark	14 146 000	9 546 000
	34 495 000	25 837 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	33 800 000	25 200 000
Lokaler	695 000	637 000
	34 495 000	25 837 000

Not 4

2010-12-31 2009-12-31

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	0	85 638
	0	85 638

Not 5

2010-12-31 2009-12-31

MASKINER OCH INVENTARIER

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	-132 424	-125 114
Årets avskrivningar enligt plan	-7 310	-7 310
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-139 734	-132 424

Redovisat restvärde vid årets slut

0 7 310

Brf Regattan 2
KI QD

Not 6
LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV
SBC aktier

Nominellt värde	Bokfört värde 2010-12-31	Verkligt värde 2010-12-31	Bokfört värde 2009-12-31
3 750	3 750	3 996	3 750
	3 750	3 996	3 750

Not 7
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkring	12 330	14 179
SBC Faktura	0	16 072
Kabel-TV	10 647	0
	22 977	30 251

Not 8
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	693	0	183 500
Upplåtelseavgifter	44 307	44 307	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	370 621	9 000	0	361 621
Summa bundet eget kapital	599 121	54 000	0	545 121
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 412 698	-9 000	324 888	4 096 810
Årets resultat	229 794	229 794	-324 888	324 888
Summa fritt eget kapital	4 642 492	220 794	0	4 421 698
Summa eget kapital	5 241 613	274 794	0	4 966 819

Not 9
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	361 621	252 621
Reservering enligt stadgar	9 000	109 000
Vid årets slut	370 621	361 621

SB RA
KI CD

Not 10		2010-12-31	2009-12-31	
Medlemmarnas reparationsfond				
Vid årets början		144 473	140 772	
Årets avsättning		11 551	11 551	
lanspråktagande		-8 777	-7 850	
Vid årets slut		147 247	144 473	
Not 11	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,580 %	301 827	318 367	2012-01-30
Stadshypotek AB	3,580 %	266 504	281 108	2012-01-30
Stadshypotek AB	2,720 %	372 096	391 680	Löpande
Stadshypotek AB	4,710 %	388 125	410 625	2011-01-30
Stadshypotek AB	2,500 %	1 755 000	0	2012-06-01
Stadshypotek AB	3,210 %	2 200 000	0	2013-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 283 552	1 401 780	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-273 228	-77 252	
		5 010 324	1 324 528	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 917 412 Kr.

578 22
KI ①

Not 12
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	3 790	3 664
Värme	72 954	49 779
Vatten	3 874	5 298
Ränta	20 164	6 404
Fastighetsskötsel	0	3 384
Fönster	3 250	0
Upplupen lön	34 500	0
Upplupna soc avgifter	1 400	0
	139 932	68 529

LIDINGÖ den 30 / 3 2011


Johan Bratberg
Ordförande


Anders Bodecker
Sekreterare

Christina Dyvik
Ledamot



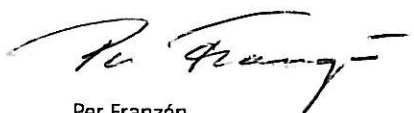
Kerstin Ingmo
Ledamot



Robert Grees
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2011


Per Franzén
Extern revisor


Lilly Beijer
Intern revisor

2011-03-26

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Regattan 2
Organisationsnummer 713600-0556

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Regattan 2 för år 2010. 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

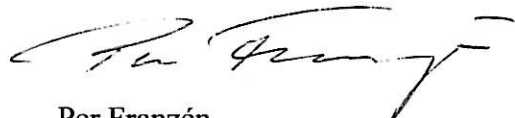
att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

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 2011-03-26



Lilly Beijar
intern revisor



Per Franzén
extern revisor