

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regattan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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

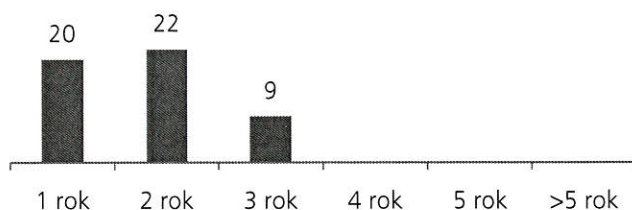
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 900 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:



Handwritten signatures in blue ink at the bottom right of the page.

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

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2015.
Underhållsplanen uppdaterades 2013-12-09.

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

Medlemslägenheter: 50 st.
Överlåtelse under året: 9 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Styrelsen

Simon Elman	Ledamot	Sekreterare
Anna Magnusson	Ledamot	
Cecilia Fahlén	Ledamot	
Johan Bratberg	Ledamot	Ordförande
Robert Grees	Ledamot	Vice ordförande
Kari Kyrö	Suppleant	
Daniel Wiberg	Suppleant	
Sven Ängsbo	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

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

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Franzén	Ordinarie Extern
Carl-Johan Nilsson	Ordinarie Intern
Anders Bodecker	Suppleant Intern
Magdalena Palm	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Förutom sedvanliga underhållsarbeten har det nya grovsoprummet på framsidan färdigställts och en ny cykelparkering anlagts. Knappar för upplåsning av portarna har installerats på insidan av varje port. Sista återstående köksavloppsstammen har bytts ut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Spolning av avlopp och stammar har genomförts. Relining av avloppsroren från köks- och badrumsstammarna till huvudstammen samt huvudstammen är planerade att genomföras inom relativt kort framtid. En ny tvättmaskin har införskaffats till akuttvättstugan.

Övrig information

Antal medlemslägenheter i föreningen är 50 st. Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

- lgh 3 Christian Wallin till Adam Odmark
- lgh 12 Charlotte Liedman till Ann Hellgren
- lgh 23 Lena Wristel till Ahmed Jaber och Madeleine Jakobsson
- lgh 39 Niklas Tammert till Piotr Janusik
- lgh 40 Christina Dyvik till Kevork Zabounian
- lgh 42 Malin Nerby till Jonathan Carl Björkman
- lgh 44 Erik Skanderbeck till Jonatan Nilsson
- lgh 54 Tommy och Elise Edlund till Erik och Annika Skanderbeck
- lgh 57 Lena Ekelin till Rikard Prytz

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

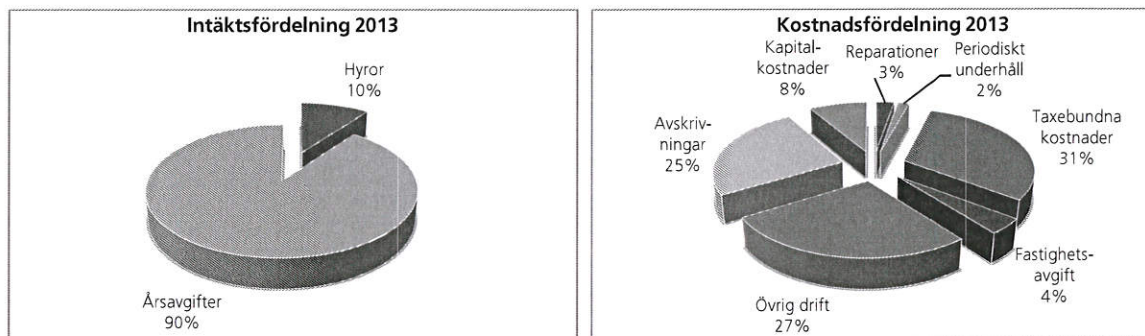
Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: medlem kan inte hyra ut sin lägenhet a andra hand i annat fall än då medlemmen fått tjänst på annan ort eller utlandstjänst, studier på annan ort eller provboende med respektive. I alla fall krävs styrelsens godkännande.

Föreningen har en egen hemsida och inloggningsuppgifter fås av styrelsen.

www.regattan2.bostadsrattarna.se

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	653	646	635
Hyror/m ² hyresrättsyta	825	813	771	762
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 612	1 703	1 905	2 007
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	14	17
Värmekostnad/m ² totalyta	135	133	124	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	17	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	53	55	45

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	166 148
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	4 830 149
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 000
summa balanserat resultat	4 987 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
extra reservering till fond för yttre underhåll

att i ny räkning överförs

-100 000
4 887 297

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 910 054	1 909 748
Övriga rörelseintäkter		14 835	13 787
		1 924 889	1 923 535
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-68 461	-22 284
Reparationer		-47 750	-200 408
Periodiskt underhåll		-30 157	0
Taxebundna kostnader		-542 900	-531 641
Övriga driftskostnader		-71 033	-71 618
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-69 450	-76 565
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-103 380	-107 701
Personalkostnader		-228 287	-207 695
Avskrivningar		-437 439	-466 196
		-1 598 857	-1 684 108
RÖRELSERESULTAT		326 032	239 427
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		649	710
Räntekostnader		-148 982	-152 629
		-148 333	-151 919
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		177 699	87 508
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	-11 551	-11 551
		-11 551	-11 551
ÅRETS RESULTAT		166 148	75 957

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	9 023 888	9 461 327
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		9 023 888	9 461 327
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		3 500	3 500
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	3 750	3 750
		7 250	7 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 031 138	9 468 577
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		5	80
Skattefordringar		19 054	11 830
Övriga fordringar		5 294	5 147
Förutbetalda kostnader	Not 6	26 133	21 677
Upplupna intäkter		0	1 054
		50 486	39 788
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		403 894	403 894
SBC klientmedel i SHB		672 693	357 276
		1 076 587	761 170
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 127 073	800 958
SUMMA TILLGÅNGAR		10 158 211	10 269 535

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	265 095	256 095
		493 595	484 595
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 821 149	4 754 193
Årets resultat		166 148	75 957
		4 987 298	4 830 149
SUMMA EGET KAPITAL		5 480 893	5 314 744
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	165 000	163 347
		165 000	163 347
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	4 021 405	4 241 953
		4 021 405	4 241 953
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	220 548	239 672
Leverantörsskulder		49 225	80 140
Skatteskulder		1 013	0
Övriga kortfristiga skulder		12 675	11 973
Upplupna kostnader	Not 11	74 791	94 798
Förutbetalda avgifter och hyror		132 662	122 908
		490 914	549 491
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 158 211	10 269 535
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	5 396 100	5 396 100
Ansvarsförbindelser		inga	inga

RG
el
CH
F
B

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	18,00%
Elanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	4,00%	4,00%
Stambyte	5,00%	5,00%
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	3,30%	3,30%
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Balkonger/Terasser	5,00%	5,00%
Fasad	2,00%	2,00%
Fönster	3,33%	3,33%

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

	2013	2012
Årsavgifter	1 718 086	1 719 678
Hyresintäkter	191 968	190 070
	1 910 054	1 909 748

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	4 069	0
Fastighetsskötsel gård beställ	7 750	2 850
Snöröjning/sandning	27 635	1 838
Gård	15 371	7 630
Serviceavtal	3 646	7 041
Förbrukningsmateriel	9 445	2 763
Brandskydd	298	0
Fordon	247	162
	68 461	22 284

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Tvättstuga	0	2 285
Sophantering/återvinning	1 993	0
Lås	3 992	43 875
VVS	25 592	1 760
Elinstallationer	2 309	5 209
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 034	0
Tak	10 500	0
Mark/gård/utemiljö	1 330	147 279
	47 750	200 408
Periodiskt underhåll		
Lås	9 255	0
Elinstallationer	15 515	0
Tak	5 387	0
	30 157	0
Taxebundna kostnader		
El	43 909	45 312
Värme	391 858	385 261
Vatten	49 171	45 537
Sophämtning/renhållning	41 341	42 010
Grovsopor	16 620	13 521
	542 900	531 641
Övriga driftskostnader		
Försäkring	26 318	27 110
Kabel-TV	44 715	44 508
	71 033	71 618
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 450	76 565
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	198	492
Tele och datakommunikation	450	2 800
Föreningskostnader	1 648	1 456
Styrelseomkostnader	7 375	6 716
Fritids och Trivselkostnader	7 118	8 446
Förvaltningsarvode	70 908	69 477
Administration	9 894	12 824
Korttidsinventarier	299	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 490	5 490
	103 380	107 701
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	31 150	39 200
Löner	151 546	122 049
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	2 400	3 362
Sociala kostnader	43 191	43 084
	228 287	207 695

Not 2 fortsättning	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	24 000	24 000
Förbättringar	413 439	442 196
	437 439	466 196

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 598 857	1 684 108
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 251 064	14 251 064
Utgående anskaffningsvärde	14 251 064	14 251 064

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 789 737	-4 323 541
Årets avskrivningar enligt plan	-437 439	-466 196
Utgående avskrivning enligt plan	-5 227 176	-4 789 737

Planenligt restvärde vid årets slut	9 023 888	9 461 327
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	621 000	621 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 388 000	20 349 000
Taxeringsvärde mark	16 986 000	14 146 000
	39 374 000	34 495 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	38 600 000	33 800 000
Lokaler	774 000	695 000
	39 374 000	34 495 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
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 ackumulerade avskrivningar enligt plan	-139 734	-139 734

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

Not 5		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA	Nominellt värde	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
SBC aktier, 360 stycken	3 750	3 750	15 480	3 750
		3 750	15 480	3 750

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	11 298	10 500
Kabel-TV	11 188	11 177
Serviceavtal	3 647	0
	26 133	21 677

Not 7

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	265 095	9 000	0	256 095
Summa bundet eget kapital	493 595	9 000	0	484 595
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 821 149	-9 000	75 957	4 754 193
Årets resultat	166 148	166 148	-75 957	75 957
Summa fritt eget kapital	4 987 298	157 148	0	4 830 149
Summa eget kapital	5 480 893	166 148	0	5 314 744

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	256 095	379 621
Reservering enligt stadgar	9 000	9 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	-132 526
Vid årets slut	265 095	256 095

Not 9

Medlemmarnas reparationsfond

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	163 347	153 698
Årets avsättning	11 551	11 551
Anspråktagande	-9 898	-1 902
Vid årets slut	165 000	163 347

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Stadshypotek AB	3,820 %	226 528	238 940	2015-01-30
Stadshypotek AB	3,390 %	317 016	334 152	2014-06-01
Stadshypotek AB	4,000 %	329 909	349 033	2014-01-30
Stadshypotek AB	3,490 %	1 498 500	1 579 500	2015-06-01
Stadshypotek AB	3,130 %	1 870 000	1 980 000	2016-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		4 241 953	4 481 625	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-220 548	-239 672
4 021 405	4 241 953

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 139 213 kr.

RQ
El
up
J
P

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	4 105	5 585
Värme	53 067	66 664
Vatten	3 854	3 845
Sophämtning	248	4 136
Ränta	13 517	14 568
	74 791	94 798

LIDINGÖ den 17/2 2014


Johan Bratberg
Ledamot


Simon Elman
Ledamot


Cecilia Fahlén
Ledamot


Robert Grees
Ledamot


Anna Magnusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/3 2014


Per Franzén
Extern revisor


Carl-Johan Nilsson
Intern revisor



Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Regattan 2 för år 2013. 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 2014-03-02

Carl Johan Nilsson
Intern Revisor



Per Franzén
Extern Revisor