

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regattan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

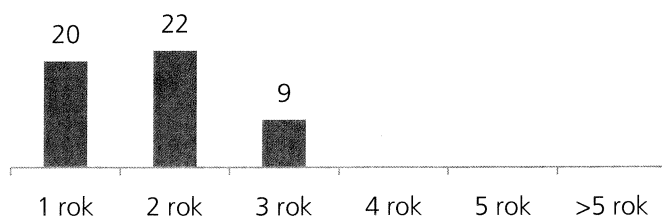
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 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, including a large 'Ra' at the top right and several other marks 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 2011) och sträcker sig fram till 2015. Underhållsplanen uppdateras löpande.

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	
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 8 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Johan Bratberg	Ordförande
Ted Anders Robert Grees	Vice ordförande
Anders Gunnar Bodecker	Sekreterare
Cecilia Viktoria Fahlén	Ledamot
Karin Christina Maria Dyvik	Ledamot

Daniel Alexander Olof Viberg	Suppleant
Simon Wilhelm Ingvar Hannes Elman	Suppleant
Sven Ingmar Ängsbo	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Gunnar Bodecker, Hans Johan Bratberg, Ted Anders Robert Grees och Simon Wilhelm Ingvar Hannes Elman

RQ
to 7B
Q 1 B

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Förutom sedvanliga underhållsarbeten har under året 2 st nya parkeringsplatser skapats intill garageplanet. Vidare har ny asfaltsbeläggning lagts på framsidan. Rabatterna som tog stryk under fasadrenoveringen har åtgärdats och i samband med det arbetet har belysning (pollare) installerats i rabatten. Slutligen har en elledning installerats i hänggrännan/stupröret mellan 5:an och 7:an, vilket åtgärdar problemet med kraftig isbildning vintertid.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Ett cykelförråd är planerat att byggas på framsidan av huset strax intill sopstationen (till höger sett med huset i ryggen). Det återstående köksavloppet är planerat att förnyas under år 2012.

Övrig information

Antal medlemslägenheter i föreningen är 50 st. Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

- lgh 4 Mark Rehnström till Robert Grees och Annika Jones
- lgh 6 Maj-Britt Strähle till Evert Eriksson och Ketniam Suwantana
- lgh 6 Evert Eriksson och Ketniam Suwantana till Margareta Eriksson
- lgh 14 Per Hamnér till Sara Nyhlén och Ulf Ronéus
- lgh 16 Robert Grees till Anna Magnusson
- lgh 24 Anna Bergfeldt till Karin Setterberg
- lgh 25 Sofia Green till Ulf Öjebo
- lgh 34 Jessie Dunder till Jonna Dunder

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

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

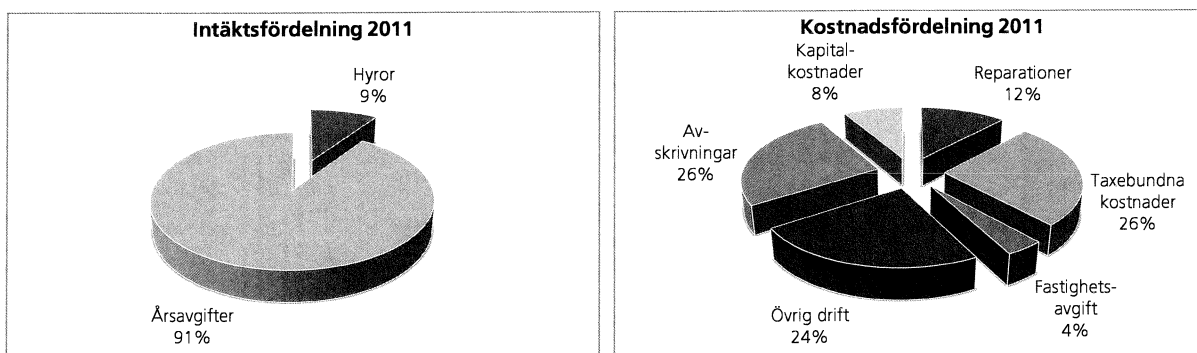


Föreningens ekonomi

I samband med höjningen av årsavgifterna under år 2011 höjdes också avgiften för samtliga parkeringsplatserna med 45 kr, d.v.s. till 200 kr per månad.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-07-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2692 kvm bostäder och 208 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	646	635	626	604
Hyror/kvm hyresrättsyta	771	762	762	734
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 905	2 007	533	559
Elkostnad/kvm totalyta	14	17	13	13
Värmekostnad/kvm totalyta	124	138	128	123
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	12	10	27
Kapitalkostnader/kvm totalyta	55	45	20	25

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	-2 825
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	4 642 492
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 000
summa balanserat resultat	4 630 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	132 526
att i ny räkning överförs	4 763 193

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

Handwritten signatures and initials.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 874 998	1 843 323
Övriga rörelseintäkter		10 315	9 356
		1 885 313	1 852 679

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-50 793	-57 302
Reparationer		-94 114	-92 509
Periodiskt underhåll		-132 526	0
Taxebundna kostnader		-503 277	-537 714
Övriga driftskostnader		-72 982	-63 521
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-73 352	-71 694
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-96 789	-94 761
Personalkostnader		-228 182	-243 106
Avskrivningar		-486 737	-322 530
		-1 738 752	-1 483 136

RÖRELSERESULTAT

146 561

369 543

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	2 625	2 656
Räntekostnader	-159 320	-130 854
	-156 695	-128 198

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-10 134

241 345

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	-11 551	-11 551
		-11 551	-11 551

SKATT

Skatt ändrad taxering	18 860	0
	18 860	0

ÅRETS RESULTAT

-2 825

229 794

Handwritten signature and initials, possibly 'Ra' and 'QF', with a large diagonal stroke.

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	9 927 523	10 414 260
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		9 927 523	10 414 260
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	3 750	3 750
		7 250	7 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 934 773	10 421 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		15 491	16 428
Övriga fordringar		5 019	59 984
Förutbetalda kostnader	Not 6	23 537	22 977
		44 047	99 389
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		3 893	3 890
SBC klientmedel i SHB		689 364	662 843
		693 257	666 734
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		737 304	766 123
SUMMA TILLGÅNGAR		10 672 077	11 187 633

RG
AD
AKB

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
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	379 621	370 621
		608 121	599 121
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 633 492	4 412 698
Årets resultat		-2 825	229 794
		4 630 667	4 642 492
SUMMA EGET KAPITAL		5 238 788	5 241 613
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	153 698	147 247
		153 698	147 247
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	4 474 257	5 010 324
		4 474 257	5 010 324
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	538 599	273 228
Leverantörsskulder		61 308	204 057
Övriga kortfristiga skulder		9 138	30 869
Upplupna kostnader	Not 11	73 913	139 932
Förutbetalda avgifter och hyror		122 376	140 363
		805 334	788 449
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 672 077✓	11 187 633✓
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	5 396 100✓	5 396 100✓
Ansvarsförbindelser		inga✓	inga✓

RA
W
Q/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).

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.

	2011	2010
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	Fullt avskriven	10,00%
Fasad	2,00%	-
Fönster	3,33%	-
Balkonger/Terrasser	5,00%	-
Tak	3,30%	3,30%
Maskiner	Fullt avskriven	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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 699 464	1 671 843
Hysesintäkter	175 534	171 480
	1 874 998	1 843 323

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	15 825	40 037
Städning entreprenad	0	6 375
Gård	13 911	5 107
Serviceavtal	6 895	3 348
Förbrukningsmateriel	5 969	2 435
Fordon	8 193	0
	50 793	57 302

Reparationer

Fastighet förbättringar	3 223	4 914
Lokaler	0	22 125
Tvättstuga	1 919	14 484
Entré/trapphus	0	880
Lås	1 106	0
VVS	7 214	14 075
Elinstallationer	0	14 768
Fasad	6 800	3 250
Mark/gård/utemiljö	57 148	18 013
Garage/parkering	11 041	0
Vattenskada	5 663	0
	94 114	92 509

Periodiskt underhåll

Elinstallationer	22 037	0
Fönster	6 869	0
Mark/gård/utemiljö	103 620	0
	132 526	0

Taxebundna kostnader

El	40 852	50 658
Värme	358 478	401 096
Vatten	48 092	36 237
Sophämtning/renhållning	49 059	36 754
Grovsopor	6 796	12 969
	503 277	537 714

Övriga driftskostnader

Försäkring	29 706	31 440
Kabel-TV	43 276	32 081
	72 982	63 521

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

73 352 **71 694**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Representation	158	0
Medlemsinformation	125	1 251
Tele och datakommunikation	1 600	553
Föreningskostnader	3 808	6 473
Styrelseomkostnader	6 000	661
Fritids och Trivselkostnader	0	1 188
Förvaltningsarvode	66 431	64 288
Förvaltningsarvoden övriga	836	1 446
Administration	12 341	13 411
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 490	5 490
	96 789	94 761

Handwritten signatures and initials, including "RA" and "AB".

Anställda och personalkostnader
Föreningen har haft anställd personal

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	42 300	33 300
Löner	141 887	164 562
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	4 077	2 585
Sociala kostnader	39 918	42 659
	228 182	243 106

Avskrivningar

Byggnad	24 000	24 000
Förbättringar	462 737	291 219
Maskiner	0	7 310
	486 737	322 530

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 738 752 1 483 136

Not 3

2011-12-31 2010-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 836 804	-3 521 584
Årets avskrivningar enligt plan	-486 737	-315 219
Utgående avskrivning enligt plan	-4 323 541	-3 836 804

Planenligt restvärde vid årets slut

9 927 523 10 414 260

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
	34 495 000	34 495 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	33 800 000	33 800 000
Lokaler	695 000	695 000
	34 495 000	34 495 000

CO
d
RA
QF

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
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	-139 734	-132 424
Årets avskrivningar enligt plan	0	-7 310
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	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
SBC aktier, 360 stycken	3 750	3 750	5 400	3 750
		3 750	5 400	3 750

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	12 410	12 330
Kabel-TV	11 127	10 647
	23 537	22 977

Handwritten signatures and initials: "D", "e", "RA", "Q", "B".

**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 enligt not nedan	379 621	9 000	0	370 621
Summa bundet eget kapital	608 121	9 000	0	599 121
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 633 492	-9 000	229 794	4 412 698
Årets resultat	-2 825	-2 825	-229 794	229 794
Summa fritt eget kapital	4 630 667	-11 825	0	4 642 492
Summa eget kapital	5 238 788	-2 825	0	5 241 613

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	370 621	361 621
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	379 621	370 621

Not 9

Medlemmarnas reparationsfond

	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	147 247	144 473
Årets avsättning	11 551	11 551
lanspråktagande	-5 100	-8 777
Vid årets slut	153 698	147 247

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,580 %	285 287	301 827	2012-01-30
Stadshypotek AB	3,580 %	251 900	266 504	2012-01-30
Stadshypotek AB	4,480 %	352 512	372 096	Löpande
Stadshypotek AB	4,000 %	368 157	388 125	2014-01-30
Stadshypotek AB	2,500 %	1 665 000	1 755 000	2012-06-01
Stadshypotek AB	3,210 %	2 090 000	2 200 000	2013-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 012 856	5 283 552	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-538 599	-273 228	
		4 474 257	5 010 324	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 319 861 Kr.

RA
QAD

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	4 070	3 790
Värme	44 560	72 954
Vatten	3 908	3 874
Ränta	17 336	20 164
Sophämtning	4 039	0
Fönster	0	3 250
Upplupen lön	0	34 500
Upplupna soc avgifter	0	1 400
	73 913	139 932

LIDINGÖ den 2 / 3 2012

Hans Johan Bratberg
Ordförande

Ted Anders Robert Grees
Vice ordförande

Anders Gunnar Bodecker
Sekreterare

Karin Christina Maria Dyvik
Ledamot

Cecilia Viktoria Fahlén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2012

Per Franzén
Extern revisor

Lilly Beijer
Intern revisor

2012-03-11

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 2011. 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 2012-03-11



Lilly Beijar
intern revisor



Per Franzén
extern revisor