

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regattan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2019 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Johan Bratberg	Ordförande	
Robert Grees	Vice ordförande	Slutat p.g.a. flytt.
Cecilia Fahlén	Ledamot	Slutat p.g.a. tidsbrist.
Emil Färnström	Ledamot	
Arvid Molin	Ledamot	Slutat p.g.a. flytt.
Rebecca Grate	Suppleant	
Kari Kyrö	Suppleant	
Sven Ängsbo	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cecilia Fahlén, Emil Färnström och Sven Ängsbo.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

EF
KI BA

Revisorer

Per Franzén	Ordinarie Extern
Kerstin Ingmo	Ordinarie Intern
Christopher Blidberg	Suppleant Intern
Anne Naulainen	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
REGATTAN 2	1954	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

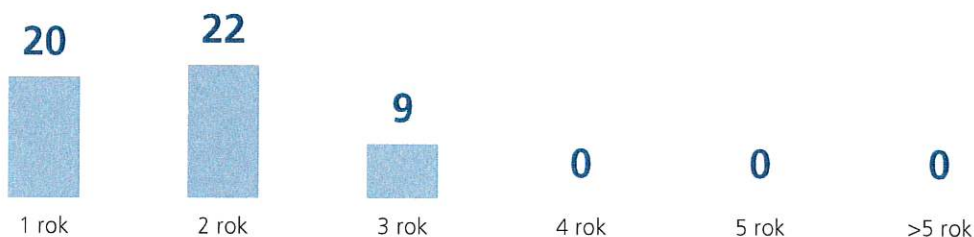
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 900 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:



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

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2018-12-21.

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	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Allservice Fönsterputs & Städ i Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB

Övrig information

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

-Lgh 3 Karolina Mikkonen till Kevin Ispiroglu Lindblad

-Lgh 4 Robert Grees och Annika Jones Grees till Maria Andersson och Sebastian Tham

-Lgh 5 Jenny Posa Molina till Jan Christer Blomkvist

-Lgh 14 Arvid Molin till Anna-Lena Hultin

-Lgh 17 Lisa Berglund till Kristin Olsson

-Lgh 25 Moa Bildt till Hugo Bildt

-Lgh 27 Kersting Lindeskog till Peter Döme och Ann-Charlotte Franzén Döme

-Lgh 44 Jonatan Nilsson till Hanna Sjögren och Viktor Lindholm

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.bostadsraterna.se

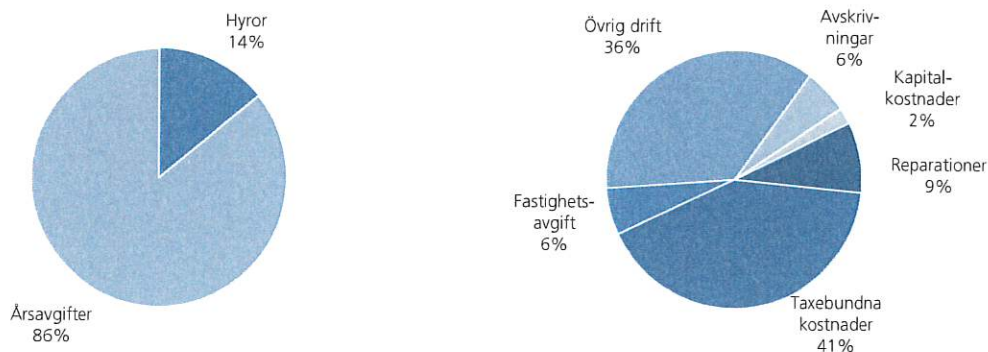
EF
AK
KI JS

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	523 338	658 422
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 668 076	1 663 352
Finansiella intäkter	93	21 010
Minskning kortfristiga fordringar	184	19 667
Ökning av kortfristiga skulder	98 122	0
	1 766 475	1 704 029
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 184 484	1 165 187
Finansiella kostnader	25 715	31 338
Minskning av långfristiga skulder	88 328	615 828
Minskning av kortfristiga skulder	0	26 760
	1 298 527	1 839 113
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	991 286	523 338
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	467 948	-135 084

*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

EF
K173

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom sedvanliga underhållsarbeten har en ny mangel installerats i tvättstugan. Vidare har föreningen installerat vattenbesparande konstantventiler i alla lägenheter. Belysningen i tvättstugan och i källargången vid tvättstugan har bytts ut till energisnålare belysning med rörelsedektorer.

Styrelsen beslöt att januari och februari skulle vara avgiftsfria för alla medlemslägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56 st
Tillkommande medlemmar: 11 st
Avgående medlemmar: 9 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	542	542	651	655
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 075	1 064	1 066	805
Lån/m ² bostadsrättsyta	487	520	754	1 150
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	11	11
Värmekostnad/m ² totalyta	132	127	129	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	17	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	11	23	31
Soliditet (%)	55	50	34	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	390	420	-4 549	94
Nettoomsättning (tkr)	1 668	1 663	1 962	1 924

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 692 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	184 193	0	0	184 193
Upplåtelseavgifter	44 307	0	0	44 307
Fond för yttre underhåll	1 174 095	200 000	0	974 095
S:a bundet eget kapital	1 402 595	200 000	0	1 202 595
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	206 304	-200 000	415 304	-9 000
Årets resultat	385 436	385 436	-415 304	415 304
S:a fritt eget kapital	591 740	185 436	0	406 304
S:a eget kapital	1 994 335	385 436	0	1 608 899

ef
KI 73

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	385 436
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	215 304
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 000
summa balanserat resultat	591 740

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-191 000
att i ny räkning överförs	400 740

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

EF
R
KI JS

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 668 076	1 663 352
Summa rörelseintäkter		1 668 076	1 663 352
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-950 683	-942 984
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 474	-105 043
Personalkostnader	Not 5	-120 714	-112 546
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-72 534	-72 534
Summa rörelsekostnader		-1 252 404	-1 233 106
RÖRELSERESULTAT		415 672	430 246
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	21 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 715	-31 338
Summa finansiella poster		-25 622	-10 328
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		390 050	419 918
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-4 614	-4 614
		-4 614	-4 614
ÅRETS RESULTAT		385 436	415 304

EF
KI 73

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 2 622 851	2 695 385
Maskiner	Not 8 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	2 622 851	2 695 385
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 626 351	2 698 885
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6	20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 001 844	534 066
Summa kortfristiga fordringar	1 001 850	534 086
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 000	3 000
Summa kassa och bank	3 000	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 004 850	537 086
SUMMA TILLGÅNGAR	3 631 201	3 235 971

EF
K1 BR

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 500	228 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 174 095	974 095
Summa bundet eget kapital		1 402 595	1 202 595
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		206 304	-9 000
Årets resultat		385 436	415 304
Summa fritt eget kapital		591 740	406 304
SUMMA EGET KAPITAL		1 994 335	1 608 899
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	591 542
Summa långfristiga skulder		0	591 542
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 281 566	778 352
Leverantörsskulder		125 585	49 452
Skatteskulder		13 913	8 241
Övriga skulder		177 303	164 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	38 499	34 998
Summa kortfristiga skulder		1 636 866	1 035 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 631 201	3 235 971

EF
Kl 7309

Noter

Belopp anges i 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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Balkonger/Terasser	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

	2018	2017
Årsavgifter	1 437 146	1 425 595
Avsättning inre fond	-11 551	0
Hyror bostäder	96 000	96 000
Hyror lokaler	83 569	81 730
Hyror parkering	24 000	24 000
Hyror garage	30 661	30 514
Överlåtelse/pantsättning	8 333	5 600
Öresutjämning	-81	-87
	1 668 076	1 663 352

EF

14/75 PA

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 550	40 856
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 644
	Snöröjning/sandning	2 025	4 575
	Städning entreprenad	57 850	57 900
	Myndighetstillsyn	0	650
	Gemensamma utrymmen	4 982	9 470
	Gård	5 599	2 300
	Serviceavtal	8 296	8 024
	Förbrukningsmateriel	1 805	3 720
	Brandskydd	168	0
	Fordon	71	2 320
		122 346	131 459
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 550
	Tvättstuga	25 000	8 633
	Entré/trapphus	0	2 305
	Lås	3 342	3 412
	VVS	37 035	2 733
	Elinstallationer	45 080	0
	Fönster	1 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	80
		111 957	20 713
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	22 000
	Bastu/pool	0	16 812
	Elinstallationer	0	51 050
		0	89 862
	Taxebundna kostnader		
	El	34 497	33 197
	Värme	381 849	368 264
	Vatten	54 398	55 697
	Sophämtning/renhållning	45 179	46 151
	Grovsopor	13 541	12 414
		529 464	515 722
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 236	29 236
	Kabel-TV	82 843	82 277
		112 079	111 513
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 837	73 715
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	950 683	942 984

EF

K/ JPR

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	1 353	412
	Tele- och datakommunikation	300	3 800
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	1 254	2 316
	Styrelseomkostnader	6 401	8 362
	Fritids- och trivselkostnader	13 216	9 509
	Förvaltningsarvode	71 655	69 072
	Administration	5 568	4 911
	Korttidsinventarier	1 495	0
	Tidningar facklitteratur	1 352	901
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 880	5 760
		108 474	105 043

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 500	32 700
	Löner	55 000	55 000
	Kostnadsersättningar	6 984	5 958
	Sociala kostnader	21 230	18 888
		120 714	112 546

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Förbättringar	72 534	72 534
		72 534	72 534

EF
kl BR

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 251 064	14 251 064
	Utgående anskaffningsvärde	14 251 064	14 251 064
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 555 678	-11 483 145
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 534	-72 534
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 628 212	-11 555 678
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 622 851	2 695 385
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	621 000	621 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 879 000	22 879 000
	Taxeringsvärde mark	17 586 000	17 586 000
		40 465 000	40 465 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 800 000	39 800 000
	Lokaler	665 000	665 000
		40 465 000	40 465 000
Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	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 ack. avskrivningar enligt plan	-139 734	-139 734
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	13 493	13 663
	Klientmedel hos SBC	988 286	520 338
	Fordringar	65	65
		1 001 844	534 066

EF
KIRB

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	974 095	774 095
	Reservering enligt stadgar	9 000	9 000
	Reservering enligt stämmobeslut	191 000	191 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 174 095	974 095

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,750 %	640 548	690 024	2019-02-04
	Handelsbanken	1,890 %	641 018	679 870	2019-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		1 281 566	1 369 894	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 281 566	-778 352	
			0	591 542	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 839 926 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 396 100	5 396 100

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	3 333	1 945
	Avgifter och hyror	35 166	33 053
		38 499	34 998

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Då budgeten för år 2019 såg väldigt bra ut beslöt styrelsen återigen att januari och februari skulle vara avgiftsfria för alla medlemslägenheter.

ef
kl JSP

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 8 / 3 2019



Johan Brätberg
Ordförande



Robert Grees
Vice ordförande



Emil Färnström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2019



Per Franzén
Extern revisor



Kerstin Ingmo
Intern revisor

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Regattan 2 för år 2018. 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.

Lidingö 20190321



Kerstin Ingmo
Intern Revisor



Per Franzén
Extern Revisor