

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regattan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2005 och 2036.
- 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
Christopher Blidberg	Vice ordförande
Maria Andersson	Sekreterare
Kari Kyrö	Ledamot

Simon Jonsson Vikstrand	Suppleant
Axel Möller	Suppleant
Anna Söderberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Andersson, Christopher Blidberg och Axel Möller.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

KI # MA
CB
B

Revisorer

Per Franzén	Ordinarie Extern
Kerstin Ingmo	Ordinarie Intern
Camilla Lang	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18.

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

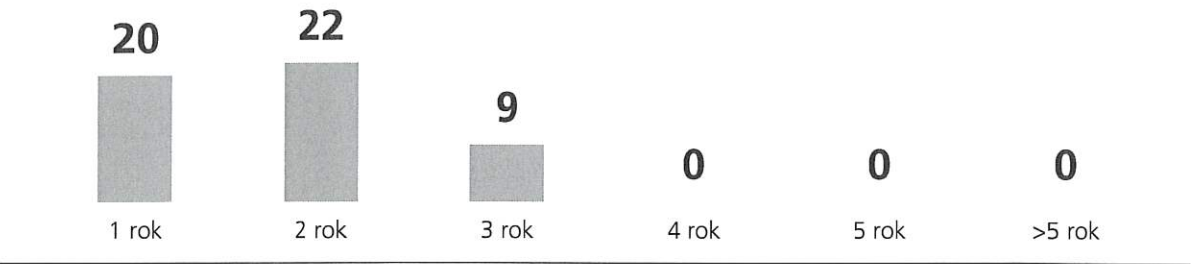
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 990 m², varav 2 782 m² utgör lägenhetsyta 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

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal

MA CR
KI JS

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-16.

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 & Ståd i Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB
Service Undercentralen	Schneider Electric

Övrig information

Antal medlemslägenheter i föreningen är 51 st. Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtit under året.

- Lgh 1 Sebastian Lindqvist till Nora Jantsandorj
- Lgh 9 Elisabeth Grate och Avesa Azad Ghasem till Karl Hansson
- Lgh 15 Sven Ängsbo (dödsbo) till Mari-Ann Ängsbo (fru via arv)
- Lgh 28 Cecilia Lagerwall till Christopher Ljung
- Lgh 29 Ny upplåtelse av bostadsrätt till Pontus Rothman och Marie Rothman
- Lgh 45 Johan Nilsson till Hanna Svedenhag
- Lgh 46 Lena Fredriksson till Magnus Nygren
- Lgh 52 Margareta Rönnberg (dödsbo) till Anders Eriksson

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: K1, #, J, MA, CB.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2020	2019
Rörelseintäkter	1 428 391	1 673 726
Finansiella intäkter	66	242
Medlemsinsatser	3 100 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	23 502
	4 528 457	1 697 470

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 246 758	1 235 422
Finansiella kostnader	6 832	20 642
Ökning av kortfristiga fordringar	15 925	916
Minskning av långfristiga skulder	606 052	675 514
Minskning av kortfristiga skulder	41 821	0
	1 917 388	1 932 494

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

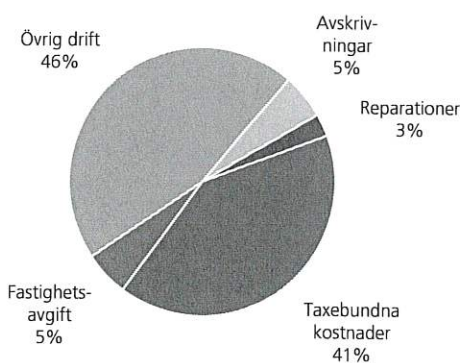
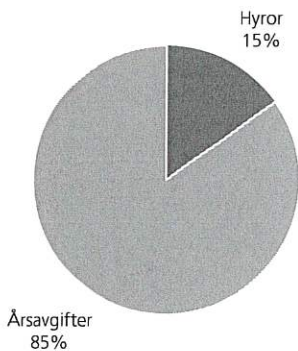
3 367 331 **756 262**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

2 611 069 **-235 024**

*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 1 429 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.

KI MA CB
JS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom sedvanliga underhållsarbeten har en ny energideklaration gjorts enligt lagkrav. Vidare har döda träd på föreningens mark tagit borts.

Styrelsen beslöt att upplåta föreningens hyreslägenhet (lgh 29) till bostadsrätt efter att den tidigare hyresgästen sagt upp hyresavtalet.

Styrelsen beslöt att betala av det sista lånet föreningen hade. Så nu är föreningen helt skuldfri.

Styrelsen beslöt att sänka avgiften med 6 % för alla medlemslägenheter från och med 1 januari 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	442	542	542	542
Hyror/m² hyresrättsyta	955	1 091	1 075	1 064
Lån/m² bostadsrättsyta	0	223	487	520
Elkostnad/m² totalyta	11	12	12	11
Värmekostnad/m² totalyta	132	133	132	127
Vattenkostnad/m² totalyta	21	20	19	19
Kapitalkostnader/m² totalyta	2	7	9	11
Soliditet (%)	94	70	55	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	102	350	390	420
Nettoomsättning (tkr)	1 428	1 674	1 668	1 663

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	4 090	0	184 193
Upplåtelseavgifter	3 140 217	3 095 910	0	44 307
Fond för yttre underhåll	1 383 095	9 000	0	1 374 095
S:a bundet eget kapital	4 711 595	3 109 000	0	1 602 595
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	728 110	-9 000	345 370	391 740
Årets resultat	102 334	102 334	-345 370	345 370
S:a fritt eget kapital	830 444	93 334	0	737 110
S:a eget kapital	5 542 039	3 202 334	0	2 339 705

MA 103
kl # 85

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	102 334
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	737 110
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 000
summa balanserat resultat	830 444

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	830 444
----------------------------------	----------------

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

K1 MA LB
JS

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 428 391	1 673 726
Summa rörelseintäkter		1 428 391	1 673 726
RÖRELSEKOSTnader			
Driftkostnader	Not 3	-891 665	-1 009 866
Övriga externa kostnader	Not 4	-243 492	-112 780
Personalkostnader	Not 5	-111 602	-108 162
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-72 534	-72 534
Summa rörelsekostnader		-1 319 292	-1 303 342
RÖRELSERESULTAT		109 100	370 384
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 832	-20 642
Summa finansiella poster		-6 766	-20 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		102 334	349 984
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-4 614
		0	-4 614
ÅRETS RESULTAT		102 334	345 370

MAA CB
KI
H 25

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 477 784	2 550 318
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 477 784	2 550 318
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 481 284	2 553 818
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 661	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	579 075	767 742
Summa kortfristiga fordringar		597 736	767 742
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 800 000	3 000
Summa kassa och bank		2 800 000	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 397 736	770 742
SUMMA TILLGÅNGAR		5 879 020	3 324 559

KI
MA AB
78

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 328 500	228 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 383 095	1 374 095
Summa bundet eget kapital		4 711 595	1 602 595
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		728 110	391 740
Årets resultat		102 334	345 370
Summa fritt eget kapital		830 444	737 110
SUMMA EGET KAPITAL		5 542 039	2 339 705
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	606 052
Leverantörsskulder		59 958	74 846
Skatteskulder		-2 437	12 755
Övriga skulder		168 147	167 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	111 313	123 258
Summa kortfristiga skulder		336 981	984 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 879 020	3 324 559

MA
CB
K1
#75

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 anspråktagande 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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 213 925	1 437 146
Avsättning inre fond	-11 551	-11 551
Hyror bostäder	72 000	96 000
Hyror lokaler	87 529	86 264
Hyror parkering	24 079	24 000
Hyror garage	30 661	30 661
Överlåtelse/pantsättning	11 800	11 288
Öresutjämning	-52	-82
	1 428 391	1 673 726

KI # 27

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 326	42 756
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 337
	Snöröjning/sandning	0	2 994
	Städning entreprenad	64 464	64 464
	Gemensamma utrymmen	4 958	2 301
	Gård	4 049	8 819
	Serviceavtal	8 727	8 443
	Förbrukningsmateriel	5 388	2 380
	Fordon	0	2 446
		130 912	138 940
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 750
	Tvättstuga	4 054	37 076
	Entré/trapphus	4 655	0
	Lås	14 081	930
	VVS	1 889	42 961
	Värmeanläggning/undercentral	6 156	29 593
	Ventilation	0	5 794
	Elinstallationer	6 353	4 583
		37 188	129 687
	Taxebundna kostnader		
	El	34 160	35 265
	Värme	394 231	398 411
	Vatten	61 768	58 494
	Sophämtning/renhållning	27 519	41 297
	Grovsopor	18 217	14 947
		535 895	548 414
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 744	30 033
	Kabel-TV	84 313	83 588
		115 057	113 621
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 613	79 204
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	891 665	1 009 866

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 100	800
	Juridiska åtgärder	49 253	0
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	569	976
	Styrelseomkostnader	6 400	5 224
	Fritids- och trivselkostnader	20 296	17 832
	Förvaltningsarvode	75 032	73 886
	Administration	51 268	5 636
	Korttidsinventarier	3 853	0
	Konsultarvode	27 263	1 113
	Tidningar facklitteratur	1 338	1 324
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	5 990
		243 492	112 780

MAA CB
K1 # 25

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 050	40 750
	Löner	40 000	40 000
	Kostnadsersättningar	411	111
	Sociala kostnader	25 141	27 301
		111 602	108 162
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Förbättringar	72 534	72 534
		72 534	72 534
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-11 700 746	-11 628 212
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 534	-72 534
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 773 280	-11 700 746
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 477 784	2 550 318
	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

KI MA # 25

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	11 744	14 480
	Klientmedel hos SBC	567 331	753 262
		579 075	767 742

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 374 095	1 174 095
	Reservering enligt stadgar	9 000	9 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	191 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 383 095	1 374 095

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,150 %	0	606 052	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		0	606 052	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-606 052	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

MAA (B)
KI # JS

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 396 100	5 396 100

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	0	943
	Avgifter och hyror	111 313	122 315
		111 313	123 258

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbete planerade.

K1
MA
83

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 22 / 2 2021



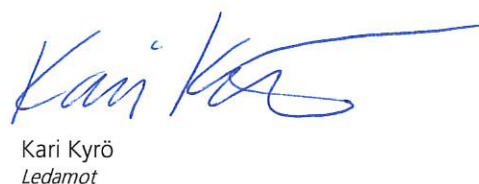
Johan Bratberg
Ordförande



Christopher Blidberg
Vice ordförande



Maria Andersson
Sekreterare

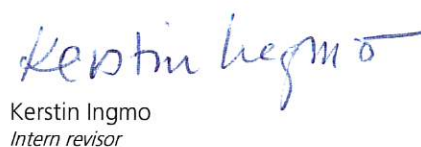


Kari Kyrö
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 2 2021



Per Franzén
Extern revisor



Kerstin Ingmo
Intern revisor

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Regattan 2 för år 2020. 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.

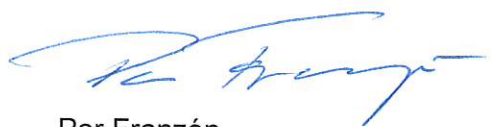
Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. 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