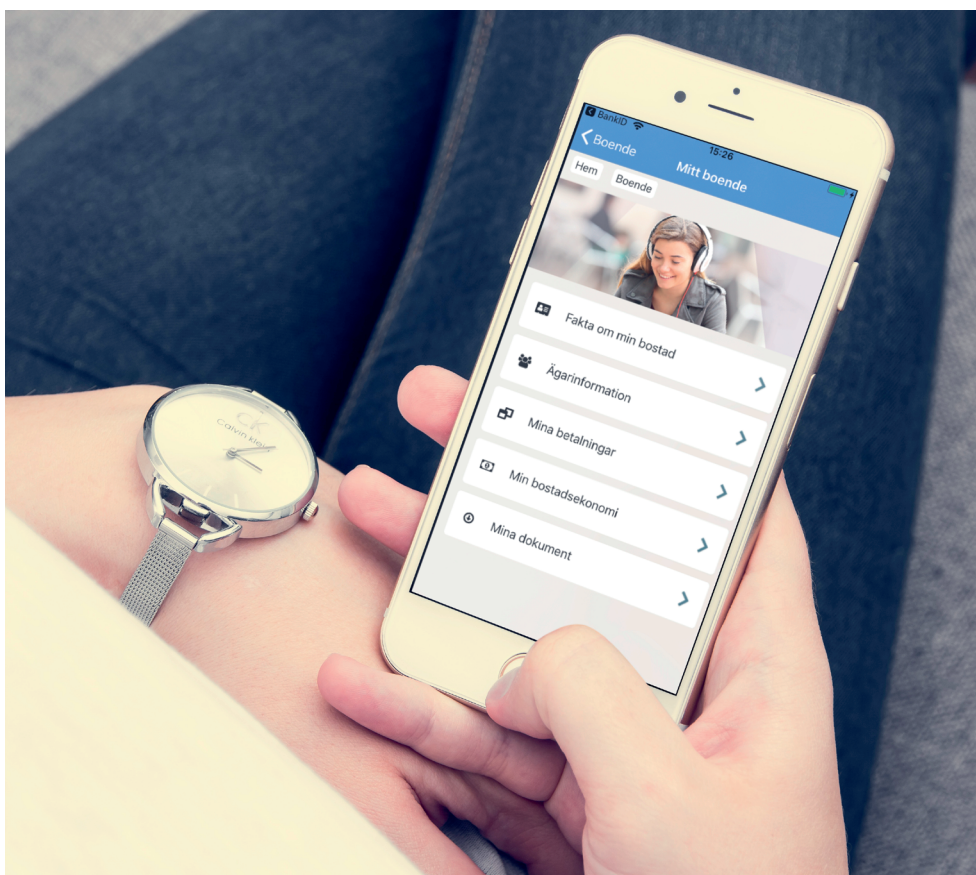




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regattan 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2017 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

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 1953-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 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

Ilja Aleksejevs	Ledamot
Eva Helena Fog	Ledamot
Ulf Christian Moberg	Ledamot
Armin Mohammad Reza Naderi	Ledamot

Ann-Charlotte Maria Carneros	Suppleant
Kristina Piontkovskaya	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
----------------	------------------	----------------------------------

Valberedning

Lotta Jansson	
Kerstin Nilsson	
Denis Szabo	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
REGATTAN 5	1953	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

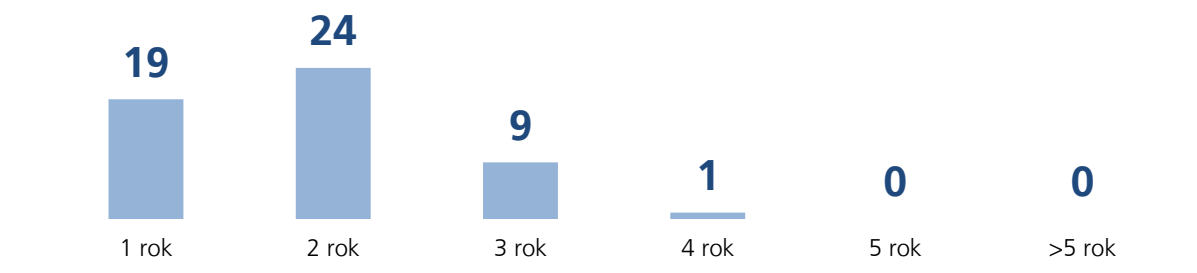
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 618 m², varav 2 862 m² utgör lägenhetsyta och 756 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	26 m ²	3 år
Lokal	170 m ²	2 år
Lokal	180 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Tvättstuga, hobbyrum och biljardrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkongmålning	2019	2019
Målning av parkeringsrutor	2018	
Avloppsspolning	2018	
Uppförande av staket vid parkeringsplatserna	2018	
Montering av ny belysning framför portarna	2018	
Grävning och nyplantering av samtliga rabatter	2018	
OVK-Besiktning	2016 - 2017	
Systematiskt Brandskyddsarbete	2016	
Byte av fläkt	2015	
Plåtbeklädnad av garagedörrar	2015	
Byte av cirkulationspump för radiatorsystem	2014	
Byte av fönster	2013	
Målning av vinds- och källardörrar	2011	
Takarbeten	2011	Byte av trasiga tegelpannor och målning av plåt
Brytskydd på vinds och källardörrarna	2010	
Nya fläktar	2010	
OVK-besiktning	2010	
Galler för källarfönstren	2010	
Stamspolning	2010	
Automatiska dörrstängare till vinds och källardörrar	2010	
Säkerhetsdörrar till lägenheterna	2009	
Sophusen	2009	Ny sophantering 6 gröna sophus
Entrédörrar till hyresgästerna	2009	
Besiktning av skyddsrummet	2009	Oplanerad merkostnad för renovering
Postboxar till medlemmarna	2009	
Fönsterrenovering	2005 - 2006	Komplett fönsterrenovering av fastighetens samtliga fönster
Rörstambyte	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värme, stamreglerventil, byte	2021	
Ytbehandling av garage- och entréportar	2021	2021
Värme, injusterings av värme	2021	
Värme, radiatorventil, byte	2021	
OVK-Besiktning	2023	2023
Trapphusmålning	2024	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	ADSL
Teknisk förvaltning	Föreningen själva
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Larmcentral	Securitas
Fastighetsskötare	Torsviks städ
Trapphusstädning	Allservice
Hemsida	Loopia och Bostadsrätterna Sverige
Service av dörrar	Perssons mekaniska verkstad
Service tvättmaskiner	Electrolux
Snöplogning mark	Lidingö Frakttjänst AB
Taksnöskottning	Repexpressen AB

Föreningens ekonomi

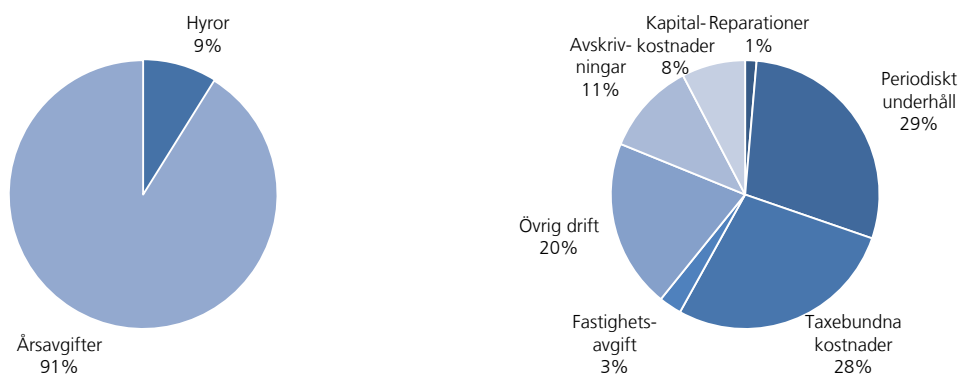
Föreningen valde att höja avgifterna per 1/1-2020, på grund av att vara ännu bättre rustade inför framtida underhåll och därmed i största mån slippa låna medel till dessa.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 220 449	2 005 169
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 251 391	2 224 786
Finansiella intäkter	17	61
Ökning av kortfristiga skulder	21 085	68 553
	2 272 493	2 293 400
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 565 714	1 827 608
Finansiella kostnader	243 709	247 597
Ökning av kortfristiga fordringar	10 244	2 915
	2 819 667	2 078 120
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 673 275	2 220 449
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-547 174	215 280

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balkonger och balkongräcken målades enligt underhållsplan.

Två gårdsstädningar genomfördes, en på våren och en på hösten.

En av föreningens lokaler på baksidan renoverades med nytt golv, nya ytskikt och radiatorer.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	609	609	609
Hyror/m ² hyresrättsyta	369	460	73	54
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 565	4 565	4 565	4 565
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	178	170	174	180
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	19	23	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	68	81	123
Soliditet (%)	0	2	3	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-911	-203	-422	-407
Nettoomsättning (tkr)	2 251	2 214	2 062	2 060

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 862 m² bostäder och 756 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	271 670	0	0	271 670
Upplåtelseavgifter	1 058 730	0	0	1 058 730
Fond för yttre underhåll	2 124 011	639 675	-107 251	1 591 587
S:a bundet eget kapital	3 454 411	639 675	-107 251	2 921 987
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 142 009	-639 675	-95 946	-2 406 388
Årets resultat	-910 854	-910 854	203 197	-203 197
S:a ansamlad förlust	-4 052 863	-1 550 529	107 251	-2 609 585
S:a eget kapital	-598 452	-910 854	0	312 402

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-910 854
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 502 334
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-639 675</u>
summa balanserat resultat	-4 052 863

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>915 204</u>
att i ny räkning överförs	-3 137 659

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 251 391	2 213 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 174
Summa rörelseintäkter		2 251 391	2 224 786
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 210 479	-1 462 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 679	-174 560
Personalkostnader	Not 6	-190 557	-191 018
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-352 839	-352 839
Summa rörelsekostnader		-2 918 553	-2 180 447
RÖRELSERESULTAT		-667 162	44 339
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 709	-247 597
Summa finansiella poster		-243 692	-247 536
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-910 854	-203 197
ÅRETS RESULTAT		-910 854	-203 197

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 774 461	13 120 800
Maskiner	Not 9	10 292	16 792
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 784 753	13 137 592
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 788 253	13 141 092
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 362	2 965
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 831 650	2 370 977
Summa kortfristiga fordringar		1 837 012	2 373 942
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 760	2 760
Summa kassa och bank		2 760	2 760
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 839 772	2 376 702
SUMMA TILLGÅNGAR		14 628 025	15 517 794

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 330 400	1 330 400
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 124 011	1 591 587
Summa bundet eget kapital		3 454 411	2 921 987
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 142 009	-2 406 388
Årets resultat		-910 854	-203 197
Summa fritt eget kapital		-4 052 863	-2 609 585
SUMMA EGET KAPITAL		-598 452	312 402
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 800 000	14 787 350
Summa långfristiga skulder		4 800 000	14 787 350
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 987 350	0
Leverantörsskulder		109 070	111 396
Skatteskulder		0	4 113
Övriga skulder		0	44 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	330 057	258 310
Summa kortfristiga skulder		10 426 477	418 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 628 025	15 517 794

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	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Stambyte	60 år	60 år
Maskiner	5 år	5 år
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Fönster	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 051 587	1 972 689
Hyror lokaler	139 948	178 361
Hyror parkering	6 770	7 300
Hyror garage	53 150	55 260
Öresutjämning	-65	2
	2 251 391	2 213 612

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	11 174
	0	11 174

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 665	46 180
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 767
	Fastighetsskötsel gård beställning	34 560	34 032
	Snöröjning/sandning	23 750	56 538
	Städning entreprenad	57 864	51 926
	Bevakning	0	3 245
	Gård	17 949	13 677
	Serviceavtal	9 775	15 369
	Förbrukningsmateriel	1 905	11 511
	Fordon	224	1 177
		195 692	235 421
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 860
	Tvättstuga	19 585	0
	Lås	5 525	5 317
	VVS	15 081	9 772
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 826
	Ventilation	3 750	0
	Elinstallationer	0	34 108
	Mark/gård/utemiljö	0	34 398
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 068
	Vattenskada	0	800
		43 941	104 149
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	613 414	0
	VVS	18 510	53 031
	Balkonger/altaner	283 280	0
	Garage/parkering	0	54 220
		915 204	107 251
	Taxebundna kostnader		
	El	86 758	81 934
	Värme	642 336	617 986
	Vatten	82 292	68 578
	Sophämtning/renhållning	61 590	58 469
	Grovsopor	4 581	0
		877 557	826 967
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 690	44 304
	Kabel-TV	48 094	46 677
		92 784	90 981
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 301	97 261
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 210 479	1 462 030

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 419	918
	Tele- och datakommunikation	1 455	1 207
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Revisionsarvode extern revisor	20 375	24 375
	Föreningskostnader	5 934	1 000
	Styrelseomkostnader	9 324	1 774
	Fritids- och trivselkostnader	270	2 388
	Förvaltningsarvode	93 182	90 343
	Administration	1 646	3 534
	Korttidsinventarier	0	7 151
	Konsultarvode	18 036	11 938
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 170	6 050
		164 679	174 560

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	145 000	144 500
	Sociala kostnader	45 557	46 518
		190 557	191 018

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	40 680	40 680
	Förbättringar	305 659	305 659
	Maskiner	6 500	6 500
		352 839	352 839

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 352 384	22 352 384
	Utgående anskaffningsvärde	22 352 384	22 352 384
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 231 584	-8 885 245
	Årets avskrivningar enligt plan	-346 339	-346 339
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 577 923	-9 231 584
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 774 461	13 120 800
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	247 800	247 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 368 000	26 410 000
	Taxeringsvärde mark	25 064 000	19 230 000
		52 432 000	45 640 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 200 000	43 000 000
	Lokaler	1 232 000	2 640 000
		52 432 000	45 640 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	188 232	188 232
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	188 232	188 232
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-171 440	-164 940
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 500	-6 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-177 940	-171 440
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 292	16 792
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 007	56 007
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	56 007	56 007
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-56 007	-56 007
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-56 007	-56 007
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	153 288	153 288	
	Skattefordran	7 847	0	
	Klientmedel hos SBC	1 253 068	1 800 242	
	Placeringskonto hos SBC	417 447	417 447	
		1 831 650	2 370 977	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	1 591 587	951 912	
	Reservering enligt stadgar	639 675	639 675	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-107 251	0	
	Vid årets slut	2 124 011	1 591 587	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1 500 000	1 500 000	2023-04-30
	Handelsbanken	2 000 000	2 000 000	2020-02-06
	Handelsbanken	3 300 000	3 300 000	2023-03-01
	Handelsbanken	7 987 350	7 987 350	2020-02-06
	Summa skulder till kreditinstitut	14 787 350	14 787 350	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-9 987 350	0	
		4 800 000	14 787 350	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 787 350 kr.

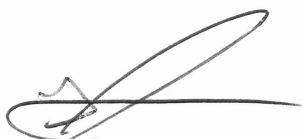
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 788 000	14 788 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	73 000	0
	Sociala avgifter	22 937	0
	Ränta	35 585	45 476
	Avgifter och hyror	198 535	208 106
	Städning, entreprenad	0	4 728
		330 057	258 310

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Ny hyresgäst flyttade in i nyrenoverade lokalen på baksidan i februari månad.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 6 / 4 2020



Ilja Aleksejevs
Ledamot



Eva Helena Fog
Ledamot



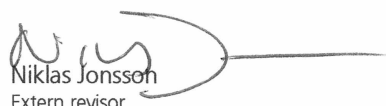
Ulf Christian Moberg
Ledamot



Armin Mohammad Reza Naderi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Regattan 5, org.nr 713600-0564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Regattan 5 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Regattan 5 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt



uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 051 000	2 051 587	2 051 000
Hyror lokaler	129 000	139 948	249 000
Hyror garage moms	0	0	3 000
Hyror parkering	6 000	6 770	8 000
Hyror garage	52 000	53 150	48 000
Öresutjämning	0	-67	0
Övriga intäkter	0	3	0
	2 238 000	2 251 391	2 359 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-49 000	-49 665	-48 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-19 000	-34 560	-9 000
Snöröjning/sandning	-38 000	-23 750	-38 000
Städning entreprenad	-55 000	-57 864	-58 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	-3 000
Bevakning	-4 000	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	0	-6 000
Gård	-7 000	-17 949	-3 000
Serviceavtal	-16 000	-9 775	-16 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-1 905	-4 000
Brandskydd	0	0	-8 000
Fordon	0	-224	0
	-206 000	-195 692	-202 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-91 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-19 585	0
Lås	0	-5 525	0
VVS	0	-15 081	0
Ventilation	0	-3 750	0
	-91 000	-43 941	-100 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-613 414	0
VVS	0	-18 510	0
Balkonger/altaner	0	-283 280	0
	0	-915 204	0
Taxebundna kostnader			
El	-86 000	-86 758	-85 000
Värme	-643 000	-642 336	-658 000
Vatten	-69 000	-82 292	-63 000
Sophämtning/renhållning	-61 000	-61 590	-55 000
Grovsopor	0	-4 581	-10 000
	-859 000	-877 557	-871 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-44 690	-46 000
Kabel-TV	-49 000	-48 094	-47 000
	-96 000	-92 784	-93 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 348	-85 301	-99 000
	-85 348	-85 301	-99 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-1 419	-2 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 455	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-20 375	-21 000
Föreningskostnader	-1 000	-5 934	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-9 324	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-270	-3 000
Förvaltningsarvode	-95 000	-93 182	-95 000
Administration	-6 000	-1 646	-5 000
Konsultarvode	0	-18 036	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 170	-6 000
	-150 000	-164 679	-146 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-145 000	-145 000	-145 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-47 000	-45 557	-46 000
FORA	-2 000	0	0
	-196 000	-190 557	-191 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-41 000	-40 680	-41 000
Förbättringar	-306 000	-305 659	-306 000
Maskiner	-7 000	-6 500	-7 000
	-354 000	-352 839	-354 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 037 348 -2 918 553 -2 056 000

RÖRELSERESULTAT

200 652 -667 162 303 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Låneräntor	-240 000	-243 709	-240 000
	-240 000	-243 692	-240 000

RESULTAT

-39 348 -910 854 63 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE