



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Regattan 5



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 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 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.
- 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 1953-12-05. 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	avflyttad dec.2020
Eva Helena Fog	Ledamot	
Ulf Christian Moberg	Ledamot	
Armin Mohammad Reza Naderi	Ledamot	
Ann-Charlotte Maria Carneros	Suppleant	
Kristina Piontkovskaya	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ilja Aleksejevs.

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 2020-05-13.

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

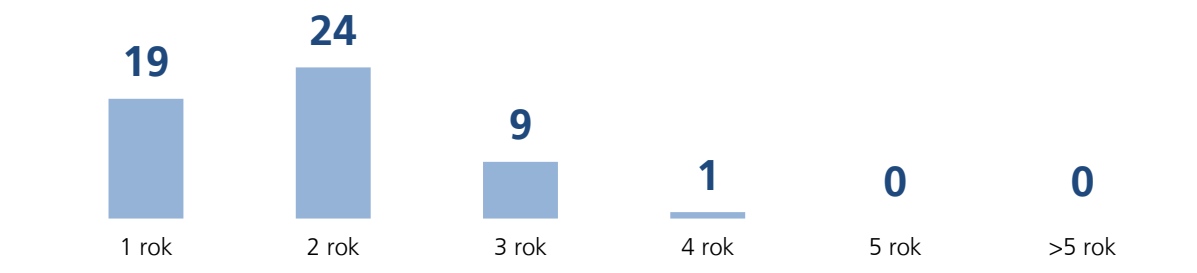
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1965.

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

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

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
Fjärrvärme	2020	Byte av ställdon varmvatten samt byte utegivare.
Trädgårdsarbeten	2020	Beskärning av träd, buskar, trädfällning m.m.
Takarbeten	2020	Borstat bort mossor, rensat takrännor, besprutat taket med grön-fri medel, tvättat bort fläckar på fasaden, högst upp på framsidan av fastigheten
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	
Takarbeten	2011	Byte av trasiga tegelpannor och målning av plåt
Målning av vinds- och källardörrar	2011	
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
Värme, stamreglerventil, byte	2021
Ytbehandling av garage- och entréportar	2021
Värme, injustering av värme	2021
Värme, radiatorventil, byte	2021
OVK-Besiktning	2023
Trapphusmålning	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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 421 851	2 251 391
Finansiella intäkter	104	17
Minskning kortfristiga fordringar	165	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	21 085
	2 422 120	2 272 493

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 696 951	2 565 714
Finansiella kostnader	254 182	243 709
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 244
Minskning av kortfristiga skulder	40 546	0
	1 991 678	2 819 667

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

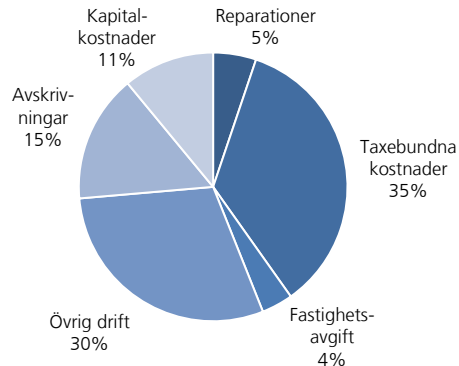
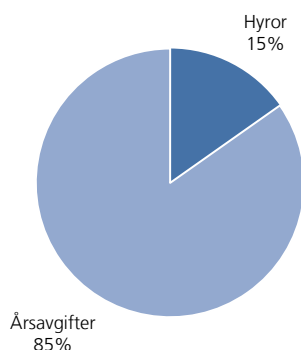
2 103 717 **1 673 275**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

430 442 **-547 174**

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver det löpande underhållet som redovisats separat så har även två stycken gårdstäd genomförts, en på våren och en på hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 9 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	633	609	609
Hyror/m ² hyresrättsyta	808	369	460	73
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 565	4 565	4 565	4 565
Elkostnad/m ² totalyta	21	24	23	18
Värmekostnad/m ² totalyta	166	178	170	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	23	19	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	67	68	81
Soliditet (%)	0	0	2	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	118	-911	-203	-422
Nettoomsättning (tkr)	2 420	2 251	2 214	2 062

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	1 848 482	639 675	-915 204	2 124 011
S:a bundet eget kapital	3 178 882	639 675	-915 204	3 454 411
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 777 334	-639 675	4 350	-3 142 009
Årets resultat	117 984	117 984	910 854	-910 854
S:a ansamlad förlust	-3 659 350	-521 691	915 204	-4 052 863
S:a eget kapital	-480 468	117 984	0	-598 452

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	117 984
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 137 659
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-639 675</u>
summa balanserat resultat	-3 659 350

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-3 659 350</u>
----------------------------------	--------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 419 979	2 251 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 872	0
Summa rörelseintäkter		2 421 851	2 251 391
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 341 873	-2 210 479
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 885	-164 679
Personalkostnader	Not 6	-184 193	-190 557
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-352 839	-352 839
Summa rörelsekostnader		-2 049 789	-2 918 553
RÖRELSERESULTAT		372 062	-667 162
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 182	-243 709
Summa finansiella poster		-254 078	-243 692
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		117 984	-910 854
ÅRETS RESULTAT		117 984	-910 854

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 428 122	12 774 461
Maskiner	Not 9	3 792	10 292
Summa materiella anläggningstillgångar		12 431 914	12 784 753
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 435 414	12 788 253
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 372	5 362
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 261 917	1 831 650
Summa kortfristiga fordringar		2 267 289	1 837 012
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 760	2 760
Summa kassa och bank		2 760	2 760
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 270 049	1 839 772
SUMMA TILLGÅNGAR		14 705 463	14 628 025

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 330 400	1 330 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 848 482	2 124 011
Summa bundet eget kapital		3 178 882	3 454 411
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 777 334	-3 142 009
Årets resultat		117 984	-910 854
Summa fritt eget kapital		-3 659 350	-4 052 863
SUMMA EGET KAPITAL		-480 468	-598 452
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 800 000	4 800 000
Summa långfristiga skulder		4 800 000	4 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 987 350	9 987 350
Leverantörsskulder		107 000	109 070
Övriga skulder		41 179	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	250 402	330 057
Summa kortfristiga skulder		10 385 931	10 426 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 705 463	14 628 025

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	2 051 587	2 051 587
Hyror lokaler	306 301	139 948
Hyror parkering	5 550	6 770
Hyror garage	56 610	53 150
Öresutjämning	-69	-65
	2 419 979	2 251 391

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	-257	0
Övriga intäkter	2 129	0
	1 872	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 885	49 665
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 410	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	67 325	34 560
	Snöröjning/sandning	12 875	23 750
	Städning entreprenad	57 864	57 864
	Myndighetstillsyn	5 500	0
	Sophantering	4 960	0
	Gård	877	17 949
	Serviceavtal	19 011	9 775
	Förbrukningsmateriel	3 699	1 905
	Störningsjour och larm	3 744	0
	Brandskydd	144	0
	Fordon	228	224
		232 522	195 692
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 360	0
	Tvättstuga	1 009	19 585
	Lås	10 316	5 525
	VVS	48 400	15 081
	Värmeanläggning/undercentral	1 588	0
	Ventilation	23 561	3 750
	Elinstallationer	4 394	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 055	0
	Tak	24 925	0
		118 608	43 941
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	613 414
	VVS	0	18 510
	Balkonger/altaner	0	283 280
		0	915 204
	Taxebundna kostnader		
	El	76 568	86 758
	Värme	601 988	642 336
	Vatten	98 409	82 292
	Sophämtning/renhållning	30 713	61 590
	Grovsopor	0	4 581
		807 678	877 557
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 351	44 690
	Kabel-TV	48 657	48 094
		95 008	92 784
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 057	85 301
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 341 873	2 210 479

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	1 419
	Tele- och datakommunikation	1 455	1 455
	Inkassering avgift/hyra	3 600	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	21 500	20 375
	Föreningskostnader	18 194	5 934
	Styrelseomkostnader	546	9 324
	Fritids- och trivselkostnader	0	270
	Förvaltningsarvode	94 620	93 182
	Administration	7 696	1 646
	Konsultarvode	9 501	18 036
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 300	6 170
		170 885	164 679
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	145 000	145 000
	Sociala kostnader	39 193	45 557
		184 193	190 557
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	40 680	40 680
	Förbättringar	305 659	305 659
	Maskiner	6 500	6 500
		352 839	352 839

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-9 577 923	-9 231 584
	Årets avskrivningar enligt plan	-346 339	-346 339
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 924 262	-9 577 923
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 428 122	12 774 461
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	247 800	247 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 368 000	27 368 000
	Taxeringsvärde mark	25 064 000	25 064 000
		52 432 000	52 432 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 200 000	51 200 000
	Lokaler	1 232 000	1 232 000
		52 432 000	52 432 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-177 940	-171 440
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 500	-6 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-184 440	-177 940
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 792	10 292
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	155 407	153 288
	Skattefordran	5 553	7 847
	Klientmedel hos SBC	1 683 510	1 253 068
	Placeringskonto hos SBC	417 447	417 447
		2 261 917	1 831 650

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 124 011	1 591 587
	Reservering enligt stadgar	639 675	639 675
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-915 204	-107 251
	Vid årets slut	1 848 482	2 124 011

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,880 %	3 300 000	3 300 000	2023-03-01
	Handelsbanken	1,550 %	7 987 350	7 987 350	2021-02-08
	Handelsbanken	1,840 %	1 500 000	1 500 000	2023-04-30
	Handelsbanken	1,550 %	2 000 000	2 000 000	2021-02-08
	Summa skulder till kreditinstitut		14 787 350	14 787 350	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 987 350	-9 987 350	
			4 800 000	4 800 000	

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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 788 000	14 788 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	6 500	73 000
	Sociala avgifter	2 042	22 937
	Ränta	32 589	35 585
	Avgifter och hyror	209 271	198 535
	Städning, entreprenad	0	0
		250 402	330 057

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Magnus Wirne anlitas som konsult för att hjälpa ta fram kvalitativa offerter på underhållsprojekt, fastighetsåtgärder och för att bistå i övriga frågor.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Kristina Piontkovskaya
Suppleant som ersätter avgången ledamot

Eva Helena Fog
Ledamot

Ulf Christian Moberg
Ledamot

Armin Mohammad Reza Naderi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor
niklas.jonsson@pwc.com

2021-03-29 10:52:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BRF REGATTAN 5 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA FOG

Helena Fog
helenafog1@gmail.com

2021-03-26 12:44:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN MOBERG

Christian Moberg
christian@regattan5.se

2021-03-28 11:09:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Armin Mohammad Reza Naderi

Armin Naderi
armin.jobb@gmail.com

2021-03-27 07:48:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristina Piontkovskaya

Kristina Piontkovskaya
kristinapiontkovskaya@gmail.com

2021-03-28 12:42:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

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 2020.

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 2020 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 eventuella 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 2020 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 dag som framgår av vår underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Niklas Jonsson

niklas.jonsson@pwc.com

2021-03-29 10:55:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 051 000	2 051 587	2 051 000
Hyror lokaler	322 000	306 301	129 000
Hyror parkering	5 000	5 550	6 000
Hyror garage	55 000	56 610	52 000
Öresutjämning	0	-69	0
Återbäring försäkringsbolag	0	-257	0
Övriga intäkter	0	2 129	0
	2 433 000	2 421 851	2 238 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-52 000	-48 885	-49 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-7 410	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-29 000	-67 325	-19 000
Snöröjning/sandning	-39 000	-12 875	-38 000
Städning entreprenad	-61 000	-57 864	-55 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-5 500	0
Bevakning	0	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	0	-6 000
Sophantering	0	-4 960	0
Gård	-11 000	-877	-7 000
Serviceavtal	-11 000	-19 011	-16 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-3 699	-8 000
Störningsjour och larm	0	-3 744	0
Brandskydd	0	-144	0
Fordon	0	-228	0
	-219 000	-232 522	-206 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-87 000	0	-91 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 360	0
Tvättstuga	0	-1 009	0
Lås	0	-10 316	0
VVS	0	-48 400	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 588	0
Ventilation	0	-23 561	0
Elinstallationer	0	-4 394	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 055	0
Tak	0	-24 925	0
	-87 000	-118 608	-91 000
Taxebundna kostnader			
El	-91 000	-76 568	-86 000
Värme	-669 000	-601 988	-643 000
Vatten	-83 000	-98 409	-69 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-30 713	-61 000
Grovsopor	-5 000	0	0
	-913 000	-807 678	-859 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-46 351	-47 000
Kabel-TV	-51 000	-48 657	-49 000
	-98 000	-95 008	-96 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-86 000	-88 057	-85 348
	-86 000	-88 057	-85 348
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 838	-1 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 455	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 600	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 500	-26 000
Föreningskostnader	-6 000	-18 194	-1 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-546	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-98 000	-94 620	-95 000
Administration	-5 000	-7 696	-6 000
Konsultarvode	0	-9 501	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 300	-7 000
	-160 000	-170 885	-150 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-145 000	-145 000	-145 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-39 193	-47 000
FORA	0	0	-2 000
	-193 000	-184 193	-196 000
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	-2 110 000	-2 049 789	-2 037 348
RÖRELSERESULTAT	323 000	372 062	200 652
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	104	0
Låneräntor	-240 000	-254 182	-240 000
	-240 000	-254 078	-240 000
RESULTAT	83 000	117 984	-39 348

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