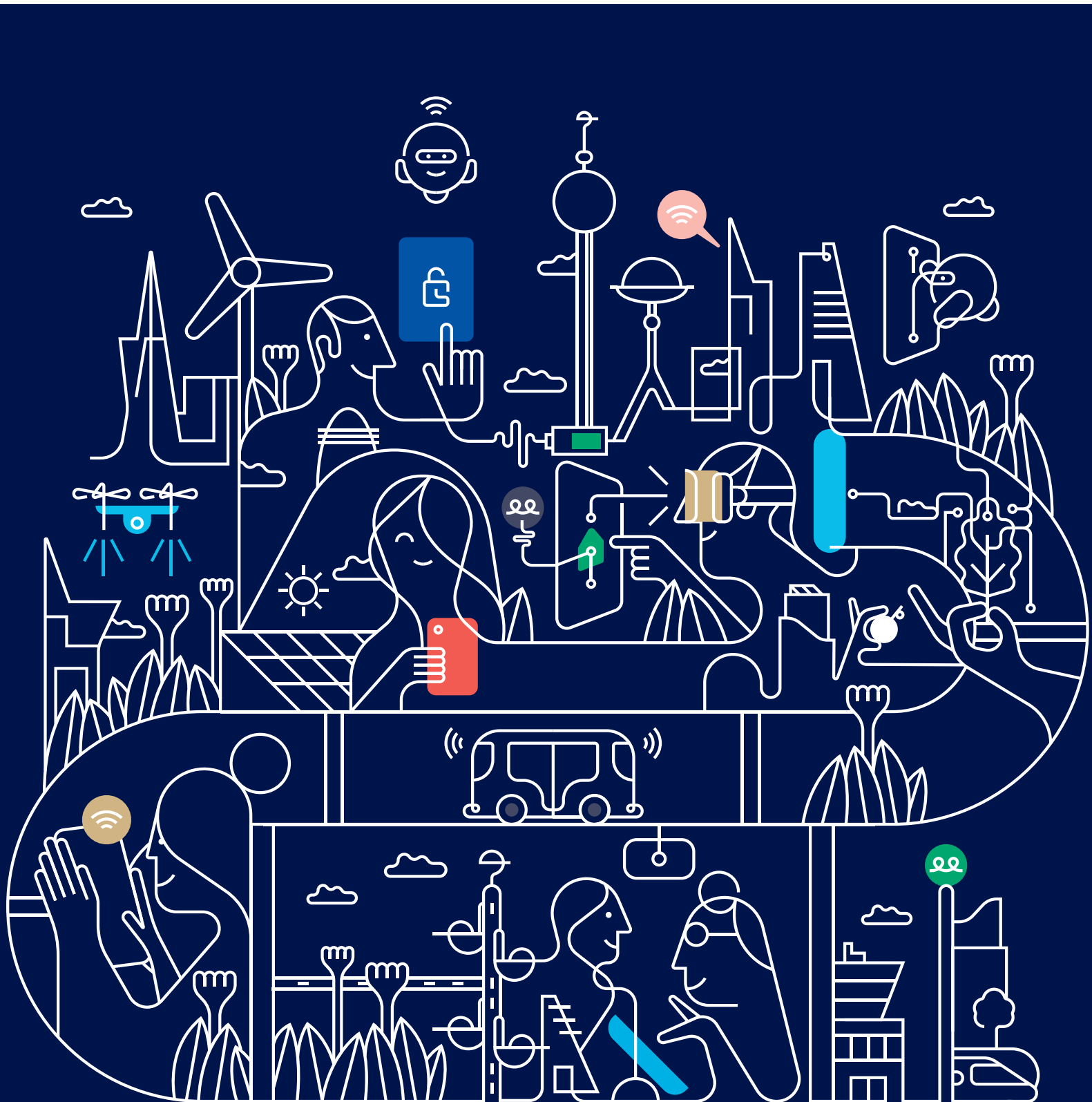




2022

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regattan 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Ann-Charlotte Jansson	Ordförande
Eva Helena Fog	Ledamot
Kajsa Krol Brevinge	Ledamot
David Gustaf Lännerholm	Ledamot
Kristina Piontkovskaya	Ledamot
Torsten Sandström	Ledamot

Isak Lejon	Suppleant
------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Margareta Sandström	
Denis Szabo	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-31.

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.

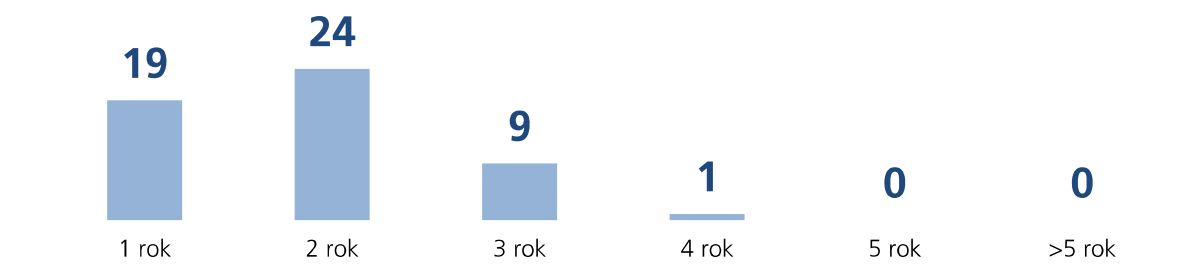
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 618 m², varav 2 862 m² utgör boyta 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 2022 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-Besiktning	2023	
Besiktning av garage	2023	
Montering elboxar till bil i garage och parkering	2022	
Besiktning av hela fastigheten	2022	
Besiktning av skyddsrum	2022	
Fjärrvärme	2020	Byte av ställdon varmvatten samt byte utegivare.
Trädgårdsarbeten	2020	Beskärning av träd, buskar, trädffällning 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	
Avloppsspölning	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	
Plåtbeklädnad av garagedörrar	2015	
Byte av fläkt	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	
Stamspölning	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
Trapphusmålning och byte lysarmaturer	2023
Renovering garage	2023
Radonmätning	2023
Ytbehandling av garage- och entréportar	2023
Värme, injustering av värme	2023
Värme, radiatorventil, byte	2023
Värme, stamreglerventil, byte	2023
Fasad och takrenovering	2024
Renovering av skyddsrum	2025
Dränering runt fastighet	2025
Byta maskinpark tvättstuga	2026
Renovering av tvättstuga	2026
Spola avloppsstammar/avloppsrör lägenheter	2028

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Internet uppkopplingstyp	ADSL
Teknisk förvaltning	Föreningen själva
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Larmcentral	Securitas
Fastighetsskötare	Torsviks städ
Trapphusstädning	Mickes fönsterputs och städ
Hemsida	Loopia och Bostadsrätterna Sverige
Service av dörrar	Perssons mekaniska verkstad
Service tvättmaskiner	Electrolux
Taksnöskottning	Repexpressen AB

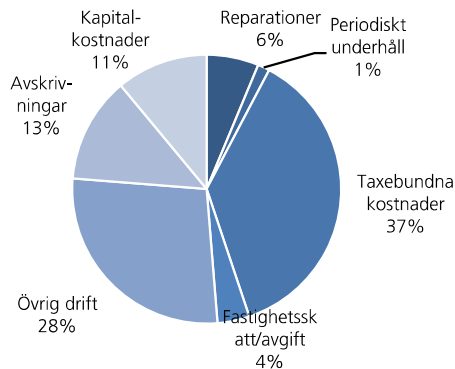
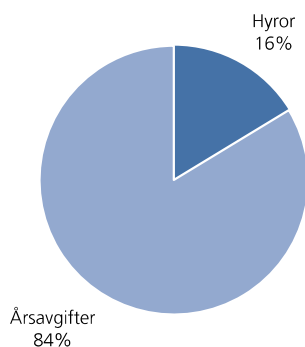
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 9 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 465 805	2 103 717
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 487 058	2 470 853
Finansiella intäkter	4 940	460
Ökning av kortfristiga skulder	0	298 221
	2 491 998	2 769 533
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 155 298	2 121 258
Finansiella kostnader	311 475	244 444
Ökning av materiella anläggningstillgångar	155 704	0
Ökning av kortfristiga fordringar	33 716	41 743
Minskning av kortfristiga skulder	140 869	0
	2 797 062	2 407 445
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 160 741	2 465 805
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-305 064	362 088

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hela fastigheten besiktigades och en ny underhållsplan upprättades med förslag på åtgärder.

Besiktning av skyddsrummet utfördes och föreningen har erhållit en lista på åtgärder.

Byte av städbolag genomfördes från Allservice till Mickes puts och städ.

Vårstädning och höststädning genomfördes.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	644	632	633	633
Hyror/m ² hyresrättsyta	873	861	808	369
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 565	4 565	4 565	4 565
Elkostnad/m ² totalyta	54	29	21	24
Värmekostnad/m ² totalyta	173	173	166	178
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	51	27	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	68	70	67
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-331	-245	118	-911
Nettoomsättning (tkr)	2 487	2 468	2 420	2 251

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	2 786 749	639 675	-341 083	2 488 157
S:a bundet eget kapital	4 117 149	639 675	-341 083	3 818 557
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 842 137	-639 675	96 563	-4 299 025
Årets resultat	-331 494	-331 494	244 520	-244 520
S:a fritt eget kapital	-5 173 632	-971 169	341 083	-4 543 545
S:a eget kapital	-1 056 483	-331 494	0	-724 988

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-331 494
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 202 462
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-639 675
summa balanserat resultat	-5 173 631

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

40 873
-5 132 758

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 486 658	2 467 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	400	3 221
Summa rörelseintäkter		2 487 058	2 470 853

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 649 004	-1 722 977
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 143	-251 775
Personalkostnader	Not 6	-139 151	-146 506
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-356 719	-350 130
Summa rörelsekostnader		-2 512 017	-2 471 389

RÖRELSERESULTAT

-24 959 **-536**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 940	460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 475	-244 444
Summa finansiella poster		-306 535	-243 984

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-331 494 **-244 520**

ÅRETS RESULTAT

-331 494 **-244 520**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	11 880 769	12 081 784
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 880 769	12 081 784
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 884 269	12 085 284
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		86 214	48 705
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 316 318	2 622 415
Summa kortfristiga fordringar		2 402 532	2 671 120
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	2 760
Summa kassa och bank		0	2 760
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 402 532	2 673 880
SUMMA TILLGÅNGAR		14 286 800	14 759 163

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 330 400	1 330 400
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 786 749	2 488 157
Summa bundet eget kapital		4 117 149	3 818 557
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 842 137	-4 299 025
Årets resultat		-331 494	-244 520
Summa fritt eget kapital		-5 173 632	-4 543 545
SUMMA EGET KAPITAL		-1 056 483	-724 988
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 987 350	4 800 000
Summa långfristiga skulder		7 987 350	4 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 800 000	9 987 350
Leverantörsskulder		137 944	430 170
Skatteskulder		14 347	0
Övriga skulder		30 598	29 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	373 044	237 271
Summa kortfristiga skulder		7 355 933	10 684 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 286 800	14 759 163

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67	67 år
Stambyte	60	60 år
Maskiner	5	5 år
Säkerhetsdörrar	30	30 år
Fönster	40	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 086 156	2 046 793
Hyror lokaler	330 991	326 203
Hyror parkering	18 413	23 017
Hyror garage	56 160	71 685
Hyesrabatt	-25 000	0
Överlåtelse/pantsättning	10 385	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 656	0
Öresutjämning	-103	-66
	2 486 658	2 467 631

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	400	3 221
	400	3 221

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 080	48 714
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 210
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 446	37 505
	Snöröjning/sandning	15 488	29 350
	Städning entreprenad	57 276	57 863
	Myndighetstillsyn	0	2 519
	Gemensamma utrymmen	650	0
	Gård	374	914
	Serviceavtal	10 425	10 090
	Förbrukningsmateriel	7 380	10 776
	Brandskydd	5 494	52
		170 613	198 994
	Reparationer		
	Tvättstuga	11 381	10 721
	Lås	13 427	1 160
	VVS	5 190	4 375
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 701
	Ventilation	0	3 969
	Elinstallationer	15 853	7 553
	Skador/klotter/skadegörelse	34 725	0
	Vattenskada	97 508	0
		178 084	37 479
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	40 873	297 583
	Ventilation	0	43 500
		40 873	341 083
	Taxebundna kostnader		
	El	194 993	104 919
	Värme	627 323	627 629
	Vatten	177 521	186 283
	Sophämtning/renhållning	46 780	39 886
	Grovsopor	4 205	0
		1 050 822	958 717
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 287	47 950
	Kabel-TV	51 368	49 108
		100 655	97 058
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 957	89 647
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 649 004	1 722 977

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 910	2 189
	Tele- och datakommunikation	1 664	1 614
	Juridiska åtgärder	4 297	12 031
	Inkassering avgift/hyra	3 078	1 850
	Hyresförluster	0	2 865
	Revisionsarvode extern revisor	23 375	21 125
	Föreningskostnader	25 040	17 245
	Fritids- och trivselkostnader	7 495	0
	Förvaltningsarvode	98 826	96 688
	Förvaltningsarvoden övriga	2 500	0
	Administration	16 738	3 290
	Korttidsinventarier	0	8 542
	Konsultarvode	165 920	72 252
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	6 360
		367 143	251 775

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	110 000	116 000
	Sociala kostnader	29 151	30 506
		139 151	146 506

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	40 680	40 680
	Förbättringar	316 039	305 659
	Maskiner	0	3 792
		356 719	350 130

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 352 384	22 352 384
	Nyanskaffningar	155 704	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 508 088	22 352 384
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 270 600	-9 924 262
	Årets avskrivningar enligt plan	-356 719	-346 339
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 627 319	-10 270 600
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 880 769	12 081 784
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	247 800	247 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 926 000	27 368 000
	Taxeringsvärde mark	35 819 000	25 064 000
		71 745 000	52 432 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 000 000	51 200 000
	Lokaler	2 745 000	1 232 000
		71 745 000	52 432 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-188 232	-184 440
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 792
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-188 232	-188 232
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	155 577	155 407
	Skattefordran	0	3 963
	Klientmedel hos SBC	1 106 013	1 412 628
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 417
		2 316 318	2 622 415

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 488 157	1 848 482
	Reservering enligt stadgar	639 675	639 675
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-341 083	0
	Vid årets slut	2 786 749	2 488 157

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,880 %	3 300 000	3 300 000	2023-03-01
Handelsbanken	4,250 %	7 987 350	7 987 350	2024-10-30
Handelsbanken	1,840 %	1 500 000	1 500 000	2023-04-30
Handelsbanken	3,250 %	2 000 000	2 000 000	2023-02-10
Summa skulder till kreditinstitut		14 787 350	14 787 350	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 800 000	-9 987 350	
		7 987 350	4 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 987 350 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 788 000	14 788 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	7 500	0
	Sociala avgifter	2 357	0
	Ränta	65 277	30 869
	Avgifter och hyror	297 910	206 402
		373 044	237 271

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En OVK har gjorts i januari 2023 och åtgärder kommer att genomföras.

Besiktning av garagen har genomförts i januari 2023, planering av ett omfattande reparationsarbete på betongpelare.

Påbörjad planering av målning och byte av lysarmaturer i fastighetens trappuppgångar, offerter har inhämtas och arbete planeras att utföras under 2023.

Styrelsens underskrifter

Lidingö den / 2023

Ann-Charlotte Jansson
Ordförande

Eva Helena Fog
Ledamot

Kajsa Krol Brevinge
Ledamot

David Gustaf Lännerholm
Ledamot

Kristina Piontkovskaya
Ledamot

Torsten Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niklas Jonsson
Auktoriserad 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 2022.

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 2022 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 2022 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att årsstämman avseende räkenskapsåret 2021 i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång.



Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 280 280	2 086 156	2 092 020
Hyror lokaler	330 000	330 991	326 000
Hyror parkering	28 500	18 413	19 000
Hyror garage	99 000	56 160	66 000
Hysesrabatt	0	-25 000	0
Överlåtelse/pantsättning	0	10 385	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 656	0
Öresutjämning	0	-103	0
Övriga intäkter	0	400	0
	2 737 780	2 487 058	2 503 020
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-54 000	-49 080	-51 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-8 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-47 000	-24 446	-46 000
Snöröjning/sandning	-33 000	-15 488	-39 000
Städning entreprenad	-64 000	-57 276	-61 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-650	0
Soppantering	0	0	-2 000
Gård	-2 000	-374	-11 000
Serviceavtal	-12 000	-10 425	-11 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-7 380	-6 000
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
Brandskydd	-1 000	-5 494	-1 000
	-230 000	-170 613	-242 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-67 000	0	-89 000
Tvättstuga	0	-11 381	0
Lås	-2 000	-13 427	0
VVS	0	-5 190	0
Elinstallationer	0	-15 853	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-34 725	0
Vattenskada	0	-97 508	0
	-69 000	-178 084	-89 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-40 873	0
	0	-40 873	0
Taxebundna kostnader			
El	-161 000	-194 993	-80 000
Värme	-692 000	-627 323	-627 000
Vatten	-206 000	-177 521	-99 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-46 780	-32 000
Grovsopor	0	-4 205	0
	-1 103 000	-1 050 822	-838 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-53 000	-49 287	-49 000
Kabel-TV	-55 000	-51 368	-51 000
	-108 000	-100 655	-100 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 348	-27 450	-87 000
	-85 348	-27 450	-87 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-3 000	-5 910	-2 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 664	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-4 297	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 078	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-23 375	-23 000
Föreningskostnader	-18 000	-25 040	-19 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-7 495	0
Förvaltningsarvode	-107 000	-98 826	-100 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-2 500	0
Administration	-5 000	-16 738	-5 000
Konsultarvode	-100 000	-165 920	-65 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 162	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 450	-7 000
	-273 000	-367 143	-231 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-111 000	-110 000	-110 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-29 151	-48 000
	-159 000	-139 151	-158 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-41 000	-40 680	-41 000
Förbättringar	-306 000	-316 039	-306 000
Maskiner	0	0	-3 000
	-347 000	-356 719	-350 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 374 348 -2 431 510 -2 095 000

RÖRELSERESULTAT

363 432 55 548 408 020

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	4 898	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	42	0
Låneräntor	-560 000	-311 311	-260 000
Övriga räntekostnader	0	-164	0
	-560 000	-306 535	-260 000

RESULTAT

-196 568 -250 987 148 020

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se