



Välkommen till årsredovisningen för Brf Regattan 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
REGATTAN 5	1953	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1965

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 2 862 kvm och 4 lokaler om 396 kvm. Byggnadernas totalyta är 3618 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Charlotte Jansson	Ordförande
Anton Arnberg	Styrelseledamot
David Gustaf Lännerholm	Styrelseledamot
Helena Fog	Styrelseledamot
Karl Torsten Sandström	Styrelseledamot
Kristina Piontkovskaya	Styrelseledamot
Isak Lejon	Suppleant

Valberedning

Margareta Sandström

Revisorer

Niklas Nyberg Extern revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2041.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Inköp av tvättmaskin
- 2023** ● OVK-Besiktning
Besiktning av garage
- 2022** ● Montering elboxar till bil i garage och parkering
Besiktning av skyddsrum
Besiktning av hela fastigheten
- 2020** ● Fjärrvärme - Byte av ställdon varmvatten samt byte utegivare.
Trädgårdsarbeten - Beskrining av träd, buskar, trädfällning m.m.
Takarbeten - Borstat bort mossa, rensat takrännor, besprutat taket med grön-fri medel, tvättat bort fläckar på fasaden, högst upp på framsidan av fastigheten
- 2019** ● Balkongmålning - 2019
- 2018** ● Avloppsspölning
Målning av parkeringsrutor
Uppförande av staket vid parkeringsplatserna
Grävning och nyplantering av samtliga rabatter
Montering av ny belysning framför portarna
- 2016-2017** ● OVK-Besiktning
- 2016** ● Systematiskt Brandskyddsarbete
- 2015** ● Byte av fläkt
Plåtbeklädnad av garagedörrar
- 2014** ● Byte av cirkulationspump för radiatorsystem
- 2013** ● Byte av fönster
- 2011** ● Takarbeten - Byte av trasiga tegelpannor och målning av plåt
Målning av vinds- och källardörrar
- 2010** ● OVK-besiktning
Nya fläktar
Brytskydd på vinds och källardörrarna

- 2010** ● Stampsplning
Galler för källarfönstren
- 2009** ● Söphusen - Ny söphantering 6 gröna söphus
Säkerhetsdörrar till lägenheterna
Entrédörrar till hyresgästerna
Postboxar till medlemmarna
Besiktning av skyddsrummet - Oplanerad merkostnad för renovering
- 2005-2006** ● Fönsterrenovering - Komplet fönsterrenovering av fastighetens samtliga fönster
- 2003-2004** ● Rörstambyte

Planerade underhåll

- 2028** ● Spola avloppsstammar/ avloppsrör lägenheter
- 2026** ● Renovering skyddsrum
Renovering tvättstuga
- 2025** ● Fasad- och takrenovering
- 2024** ● Reparation av garage
Spolning av rör under garage

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Larmcentral	Securitas
Fastighetsskötare	BK Kraft AB
Service tvättmaskiner	Electrolux
Snöskottning tak	Repexpressen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 höjdes avgifterna med 9% samt avgifter för parkering och garage.

Nytt hyresavtal slöts med Human Physics Sweden AB som hyr en mindre lokal i föreningen.

Förändringar i avtal

Under året har ett avtal slutits med en ny fastighetsskötare BK Kraft AB.

Övriga uppgifter

Under året har en stor förrådsinventering gjorts vilket gör att alla boende har rätt förråd samt rätt extra förråd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 785 130	2 486 658	2 467 631	2 419 979
Resultat efter fin. poster	-711 343	-331 494	-244 520	117 984
Soliditet (%)	0	-	-	-
Yttre fond	3 309 614	2 786 749	2 488 157	1 848 482
Taxeringsvärde	71 745 000	71 745 000	52 432 000	52 432 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	797	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 167	4 565	4 565	4 565
Skuldsättning per kvm totalyta	4 087	4 087	4 087	4 087
Sparande per kvm totalyta	-59	18	123	130
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	54	29	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	173	173	166
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	49	51	27
Energikostnad per kvm totalyta	277	276	254	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,14	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,48	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -212 373 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

För att säkerställa dessa åtaganden har följande åtgärder genomförts:

Avgiftshöjning: för att anpassa oss till de ökade kostnaderna och inflationspåverkan har avgifterna höjts.

Denna åtgärd är avsedd att täcka de ökade kostnaderna och möjliggöra för framtida investeringar.

Fasta kostnader inkluderade: de fasta kostnaderna för värme/vatten och räntor har integrerats i ekonomiska beräkningar.

Övervakning av rörliga kostnader: övervakning och analys av de rörliga kostnaderna har initierats. Fokus ligger på att identifiera möjligheter till effektivisering och självhantering för att minska beroendet av externa påverkansfaktorer.

Hyreshöjningar och parkering/garage: för att ytterligare förstärka föreningens ekonomi har avtalen för hyresgäster förhandlats om och höjning av hyresavgifter har genomförts. Parkerings- och garageavgifter har även de justerats för att spegla de faktiska kostnaderna.

Transparens och rapportering: en tydlig och öppen kommunikation kommer att upprätthållas med föreningens medlemmar och andra intressenter. Rapportering av ekonomiska förändringar och framtida planer kommer att vara regelbunden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	271 670	-	-	271 670
Upplåtelseavgifter	1 058 730	-	-	1 058 730
Fond, yttre underhåll	2 786 749	-40 873	563 783	3 309 614
Balanserat resultat	-4 842 137	-290 621	-563 783	-5 696 496
Årets resultat	-331 494	331 494	-711 343	-711 343
Eget kapital	-1 056 483	0	-711 343	-1 767 825

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 132 758
Årets resultat	-711 343
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-563 738
Totalt	-6 407 839

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	134 311
Balanseras i ny räkning	-6 273 528

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 785 130	2 486 658
Övriga rörelseintäkter	3	30 664	400
Summa rörelseintäkter		2 815 794	2 487 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 039 164	-1 649 004
Övriga externa kostnader	9	-394 269	-367 143
Personalkostnader	10	-138 196	-139 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-364 659	-356 719
Summa rörelsekostnader		-2 936 287	-2 512 017
RÖRELSERESULTAT		-120 493	-24 959
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 122	4 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-611 971	-311 475
Summa finansiella poster		-590 849	-306 535
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-711 343	-331 494
ÅRETS RESULTAT		-711 343	-331 494

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	12, 19		
Byggnad och mark	12	11 516 110	11 880 769
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 516 110	11 880 769
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 519 610	11 884 269
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		108 586	86 221
Övriga fordringar	15	170 199	1 261 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	359	0
Summa kortfristiga fordringar		279 144	1 347 804
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 898 753	1 054 728
Summa kassa och bank		1 898 753	1 054 728
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 177 897	2 402 532
SUMMA TILLGÅNGAR		13 697 507	14 286 800

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 330 400	1 330 400
Fond för yttre underhåll		3 309 614	2 786 749
Summa bundet eget kapital		4 640 014	4 117 149
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 696 497	-4 842 137
Årets resultat		-711 343	-331 494
Summa fritt eget kapital		-6 407 839	-5 173 632
SUMMA EGET KAPITAL		-1 767 825	-1 056 483
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	7 987 350
Summa långfristiga skulder		0	7 987 350
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	14 787 350	6 800 000
Leverantörsskulder		204 225	137 944
Skatteskulder		23 894	14 347
Övriga kortfristiga skulder		30 598	30 598
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	419 265	373 044
Summa kortfristiga skulder		15 465 332	7 355 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 697 507	14 286 800

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-120 493	-24 959
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	364 659	356 719
	244 166	331 760
Erhållen ränta	21 122	4 940
Erlagd ränta	-582 536	-277 067
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-317 249	59 633
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 353	-33 716
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	92 614	-175 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-261 988	-149 360
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-155 704
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-155 704
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-261 988	-305 064
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 160 741	2 465 805
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 898 753	2 160 741

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Regattan 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 10 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 280 972	2 086 156
Hysesintäkter lokaler	337 488	330 991
Hysesintäkter garage	101 207	56 160
Hysesintäkter p-plats	36 526	18 413
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-25 000
Elintäkter laddstolpe	17 400	0
Pantsättningsavgift	4 200	10 385
Överlåtelseavgift	3 834	0
Andrahandsuthyrning	3 504	9 656
Öres- och kronutjämnig	-1	-103
Summa	2 785 130	2 486 658

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	30 264	0
Övriga intäkter	400	400
Summa	30 664	400

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	57 032	49 080
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 693	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	5 760	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	48 735	24 446
Städning enligt avtal	59 352	57 276
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 500	0
Brandskydd	10 806	5 494
Myndighetstillsyn	12 123	0
Gårdkostnader	7 833	374
Gemensamma utrymmen	1 037	650
Snöröjning/sandning	75 760	15 488
Serviceavtal	4 395	10 425
Fordon	1 425	0
Förbrukningsmaterial	9 061	7 380
Summa	334 511	170 613

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	32 566	0
Hyseslägenheter	24 063	0
Bostadsrättslägenheter	519	0
Tvättstuga	32 722	11 381
Trapphus/port/entr	6 057	0
Sophantering/återvinning	1 320	0
Dörrar och lås/porttele	6 467	13 427
VVS	15 363	5 190
Värmeanläggning/undercentral	11 039	0
Ventilation	15 147	0
Elinstallationer	15 136	15 853
Tak	23 188	0
Fönster	15 539	0
Mark/gård/utemiljö	1 291	0
Garage/parkering	72 575	0
Vattenskada	11 934	97 508
Skador/klotter/skadegörelse	6 967	34 725
Summa	291 892	178 084

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	40 873
Ventilation	134 311	0
Summa	134 311	40 873

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	178 326	194 993
Uppvärmning	680 562	627 323
Vatten	144 069	177 521
Sophämtning/renhållning	53 555	46 780
Grovsopor	0	4 205
Summa	1 056 512	1 050 822

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 924	49 287
Kabel-TV	56 347	51 368
Fastighetsskatt	111 667	107 957
Summa	221 938	208 612

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	5 910
Tele- och datakommunikation	1 839	1 664
Juridiska åtgärder	0	4 297
Inkassokostnader	2 793	3 078
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	48 712	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 699	23 375
Styrelseomkostnader	5 660	0
Fritids och trivselkostnader	2 678	7 495
Föreningskostnader	7 599	25 040
Förvaltningsarvode enl avtal	101 666	98 826
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	2 500
Administration	3 896	16 738
Konsultkostnader	177 877	165 920
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	6 450	6 450
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	394 269	367 143

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	110 000	110 000
Arbetsgivaravgifter	28 196	29 151
Summa	138 196	139 151

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	611 897	311 311
Dröjsmålsränta	74	0
Övriga räntekostnader	0	164
Summa	611 971	311 475

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 508 088	22 352 384
Årets inköp	0	155 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 508 088	22 508 088
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 627 319	-10 270 600
Årets avskrivning	-364 659	-356 719
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 991 978	-10 627 319
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 516 110	11 880 769
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>247 800</i>	<i>247 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 926 000	35 926 000
Taxeringsvärde mark	35 819 000	35 819 000
Summa	71 745 000	71 745 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	244 239	244 239
Utgående anskaffningsvärde	244 239	244 239
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-244 239	-244 239
Utgående avskrivning	-244 239	-244 239
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	170 199	155 577
Klientmedel	0	1 106 013
OBS-konto	0	-7
Summa	170 199	1 261 583

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	359	0
Summa	359	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	4,25 %	7 987 350	7 987 350
Handelsbanken	2024-02-01	4,95 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2024-02-12	4,95 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,95 %	3 300 000	3 300 000
Summa			14 787 350	14 787 350
Varav kortfristig del			14 787 350	6 800 000

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	94 712	65 277
Uppl kostnad arvoden	7 500	7 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 357	2 357
Förutbet hyror/avgifter	314 696	297 910
Summa	419 265	373 044

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

14 788 000

2022-12-31

14 788 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Fr om 2024 sker det en avgiftshöjning på 11%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

Ann-Charlotte Jansson
Ordförande

Anton Arnberg
Styrelseledamot

David Gustaf Lännerholm
Styrelseledamot

Helena Fog
Styrelseledamot

Karl Torsten Sandström
Styrelseledamot

Kristina Piontkovskaya
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 10:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.04.2024 13:24

DOCUMENT ID:

H1Vux1GKW0

ENVELOPE ID:

SJ_eJzKWR-H1Vux1GKW0

DOCUMENT NAME:

Brf Regattan 5, 713600-0564 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ann-Charlotte Jansson janssonlotta16@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 13:30 26.04.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/16) IP: 217.213.149.77
2. ANTON ARNBERG anton.arnberg@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 14:55 26.04.2024 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/03/12) IP: 62.127.130.81
3. Karl Torsten Sandström torsten.sandstrom@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 15:20 26.04.2024 15:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/01/29) IP: 188.151.206.219
4. HELENA FOG helenafog1@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 16:45 26.04.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/11) IP: 2.66.130.69
5. Kristina Piontkovskaya kristinapiontkovskaya@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 15:40 29.04.2024 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/19) IP: 94.191.137.182
6. David Gustaf Lännerholm david.lannerholm@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 19:47 26.04.2024 22:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/09) IP: 78.69.60.51
7. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:53 30.04.2024 06:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 62.108.192.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Regattan 5 713600-0564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Regattan 5 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 att 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 revisionsred 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. Risken 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 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 av Bostadsrättsföreningen Regattan 5 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 tryggande 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
- 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 revisionsmed 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 räkenskaper. 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2024 10:54

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 26.04.2024 13:24

DOCUMENT ID:
BJM_ekGKZO

ENVELOPE ID:
BJvxkGYWC-BJM_ekGKZO

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Regattan.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:54 30.04.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.207

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed