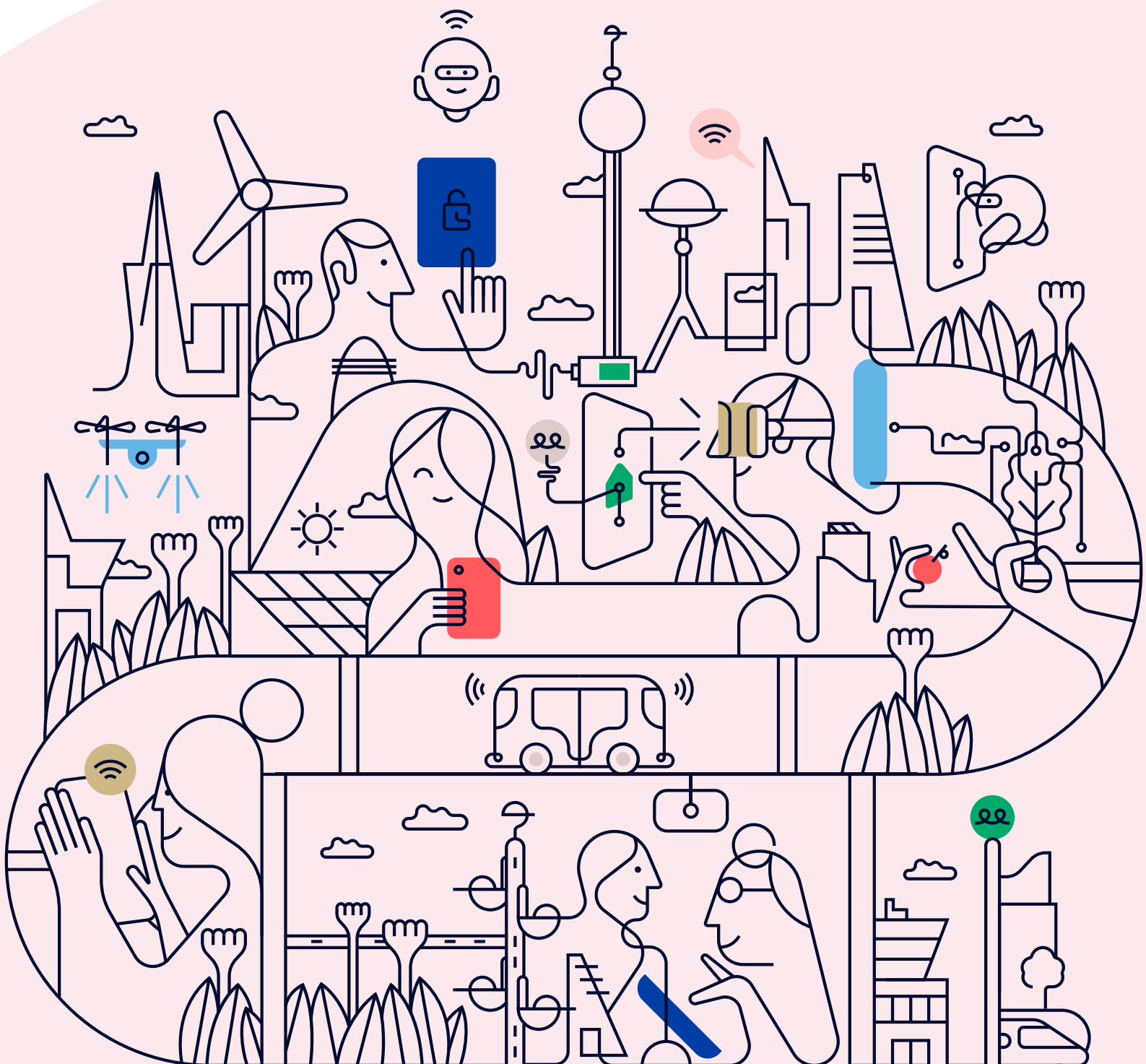




Välkommen till årsredovisningen för Brf Regattan 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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

Sophie Clayhills Lindqvist	Ordförande
Anton Arnberg	Styrelseledamot
David Gustaf Lännerholm	Styrelseledamot
Hans Erik Edlund	Styrelseledamot
Kristina Piontkovskaya	Styrelseledamot
Helena Fog	Styrelseledamot
Isak Lejon	Suppleant

Valberedning

Ann-Charlotte Jansson
Margareta Sandström

Revisorer

Caroline Nilsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Inköp av tvättmaskin
Takarbeten - byte av takluckor och åtgärder säkerhetsanordning
Spolning av rör under garage
Skyddsrumsåtgärder
Montering av ny belysning vid parkering
- 2023** ● OVK-Besiktning
Besiktning av garage
- 2022** ● Besiktning av hela fastigheten
Besiktning av skyddsrum
Montering elboxar till bil i garage och parkering
- 2020** ● Takarbeten - Borstat bort mossor, rensat takrännor, besprutat taket med grön-fri medel, tvättat bort fläckar på fasaden, högst upp på framsidan av fastigheten
Fjärrvärme - Byte av ställdon varmvatten samt byte utegivare.
Trädgårdsarbeten - Beskrining av träd, buskar, trädfällning m.m.
- 2019** ● Balkongmålning - 2019
- 2018** ● Montering av ny belysning framför portarna
Grävning och nyplantering av samtliga rabatter
Uppförande av staket vid parkeringsplatserna
Målning av parkeringsrutor
Avloppsspolning
- 2016-2017** ● OVK-Besiktning
- 2016** ● Systematiskt Brandskyddsarbete
- 2015** ● Plåtbeklädnad av garagedörrar
Byte av fläkt
- 2014** ● Byte av cirkulationspump för radiatorsystem
- 2013** ● Byte av fönster

- 2011** ● Målning av vinds- och källardörrar
Takarbeten - Byte av trasiga tegelpannor och målning av plåt
- 2010** ● Galler för källarfönstren
Stamspolning
Automatiska dörrstängare till vinds och källardörrar
Brytskydd på vinds och källardörrarna
Nya fläktar
OVK-besiktning
- 2009** ● Besiktning av skyddsrummet - Oplanerad merkostnad för renovering
Postboxar till medlemmarna
Entrédörrar till hyresgästerna
Säkerhetsdörrar till lägenheterna
Sophusen - Ny sophantering 6 gröna sophus
- 2005-2006** ● Fönsterrenovering - Komplet fönsterrenovering av fastighetens samtliga fönster
- 2003-2004** ● Rörstambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● Reparation av garage
- 2026** ● Renovering skyddsrum
Renovering tvättstuga
- 2028** ● Fasad- och takrenovering
Spola avloppsstammar/ avloppsrör lägenheter
- 2029** ● OVK

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har samtliga lån löpt ut och omvandlats till rörliga lån. Styrelsen tog tillfället att förhandla om lånen och binda dem över olika tidshorisonter. Föreningen har bundit lånen på 1, 2 och 3 år för att sprida ränterisken samt en andel kvar som rörligt. Ett större lån delades upp i mindre delar för att minska den ekonomiska påfrestningen vid ränteförändringar.

I samband med omförhandling av lånen togs också beslutet att påbörja amortering av föreningens lån. Målet är att amortera i enlighet med underhållsplan för att möta framtida underhåll.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 11%.

Förändringar i avtal

Inför vintern anlätades Veterankraft för snöskottning runt fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 160 941	2 785 130	2 486 658	2 467 631
Resultat efter fin. poster	-334 709	-711 343	-331 494	-244 520
Soliditet (%)	0	0	-	-
Yttre fond	3 739 041	3 309 614	2 786 749	2 488 157
Taxeringsvärde	71 745 000	71 745 000	71 745 000	52 432 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	797	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,4	81,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 167	5 167	4 565	4 565
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 087	4 087	4 087	4 087
Sparande per kvm totalyta, kr	21	-59	18	123
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	49	54	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	241	188	173	173
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	40	49	51
Energikostnad per kvm totalyta, kr	324	277	276	254
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,28	4,14	-	-
Räntekänslighet (%)	5,82	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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har de senaste åren sett ökade kostnader både inom och utom styrelsens kontroll. Externt har det generella världsläget med inflation och ökade energikostnader gjort avgifter rörande el och värme högre. Vidare har också räntekostnader ökat allt efter som föreningens lån har löpt ut och utsatts för ny, högre ränta. Från och med 2024 har dock alla lån förhandlats om. 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.

Internt har kostnader ökat främst på grund av ny fastighetsskötare. Den nya fastighetsskötare har hjälpt föreningen komma ikapp med underhåll men därför också ökat kostnaden för skötseln av fastigheten.

Styrelsen arbetar löpande med att säkerställa att föreningen kan möta sina framtida ekonomiska åtaganden. 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	271 670	-	-	271 670
Upplåtelseavgifter	1 058 730	-	-	1 058 730
Fond, yttre underhåll	3 309 614	-134 311	563 738	3 739 041
Balanserat resultat	-5 696 497	-577 032	-563 738	-6 837 266
Årets resultat	-711 343	711 343	-334 709	-334 709
Eget kapital	-1 767 825	0	-334 709	-2 102 534

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 273 528
Årets resultat	-334 709
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-563 738
Totalt	-7 171 975

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	48 551
Balanseras i ny räkning	-7 123 424

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 160 941	2 785 130
Övriga rörelseintäkter	3	209	30 664
Summa rörelseintäkter		3 161 149	2 815 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 091 819	-2 039 164
Övriga externa kostnader	9	-308 948	-394 269
Personalkostnader	10	-124 125	-138 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 064	-364 659
Summa rörelsekostnader		-2 886 956	-2 936 287
RÖRELSERESULTAT		274 193	-120 493
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 861	21 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-632 763	-611 971
Summa finansiella poster		-608 902	-590 849
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-334 709	-711 343
ÅRETS RESULTAT		-334 709	-711 343

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	11 154 046	11 516 110
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 154 046	11 516 110
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 157 546	11 519 610
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		71 691	108 586
Övriga fordringar	15	2 116 492	2 068 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	70 618	359
Summa kortfristiga fordringar		2 258 801	2 177 897
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 258 801	2 177 897
SUMMA TILLGÅNGAR		13 416 346	13 697 507

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 330 400	1 330 400
Fond för yttre underhåll		3 739 041	3 309 614
Summa bundet eget kapital		5 069 441	4 640 014
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 837 266	-5 696 497
Årets resultat		-334 709	-711 343
Summa fritt eget kapital		-7 171 975	-6 407 839
SUMMA EGET KAPITAL		-2 102 534	-1 767 825
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 962 450	0
Summa långfristiga skulder		5 962 450	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 824 900	14 787 350
Leverantörsskulder		165 904	204 225
Skatteskulder		14 531	23 894
Övriga kortfristiga skulder		55 595	30 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	495 501	419 265
Summa kortfristiga skulder		9 556 430	15 465 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 416 346	13 697 507

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	274 193	-120 493
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	362 064	364 659
	636 257	244 166
Erhållen ränta	23 861	21 122
Erlagd ränta	-666 945	-582 536
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 827	-317 249
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 867	-37 353
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 730	92 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 037	-261 988
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	13 037	-261 988
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 898 753	2 160 741
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 911 790	1 898 753

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 531 940	2 280 972
Hysesintäkter lokaler	400 080	337 488
Hysesintäkter garage	125 689	101 207
Hysesintäkter p-plats	49 074	36 526
Hyses- och avgiftsrabatt	-25 435	0
Elintäkter laddstolpe	23 342	17 400
Dröjsmålsränta	591	0
Pantsättningsavgift	6 303	4 200
Överlåtelseavgift	15 763	3 834
Administrativ avgift	735	0
Andrahandsuthyrning	12 427	3 504
Vidarefakturerade kostnader	20 434	0
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Summa	3 160 941	2 785 130

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	30 264
Övriga intäkter	209	400
Summa	209	30 664

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	63 059	57 032
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 178	3 693
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	5 760
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	47 108	48 735
Städning enligt avtal	62 208	59 352
Besiktningar	7 900	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 213	37 500
Brandskydd	6 227	10 806
Myndighetstillsyn	0	12 123
Gårdkostnader	1 647	7 833
Gemensamma utrymmen	0	1 037
Snöröjning/sandning	55 712	75 760
Serviceavtal	7 347	4 395
Fordon	299	1 425
Förbrukningsmaterial	13 627	9 061
Summa	293 525	334 511

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	32 566
Hyreslägenheter	0	24 063
Bostadsrättslägenheter	519	519
Tvättstuga	84 773	32 722
Trapphus/port/entr	22 329	6 057
Sophantering/återvinning	0	1 320
Dörrar och lås/porttele	3 306	6 467
Bastu/pool	1 038	0
Övriga gemensamma utrymmen	11 770	0
VVS	33 901	15 363
Värmeanläggning/undercentral	3 631	11 039
Ventilation	33 179	15 147
Elinstallationer	2 830	15 136
Tak	0	23 188
Fönster	0	15 539
Mark/gård/utemiljö	6 313	1 291
Garage/parkering	78 500	72 575
Vattenskada	3 738	11 934
Skador/klotter/skadegörelse	3 199	6 967
Summa	289 025	291 892

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	48 551	0
Ventilation	0	134 311
Summa	48 551	134 311

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	158 592	178 326
Uppvärmning	871 008	680 562
Vatten	144 155	144 069
Sophämtning/renhållning	97 490	53 555
Summa	1 271 245	1 056 512

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 362	53 924
Kabel-TV	44 271	56 347
Fastighetsskatt	113 840	111 667
Summa	189 473	221 938

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 844	0
Tele- och datakommunikation	1 277	1 839
Inkassokostnader	3 978	2 793
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	48 712
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	18 699
Styrelseomkostnader	0	5 660
Fritids och trivselkostnader	0	2 678
Föreningskostnader	6 622	7 599
Förvaltningsarvode enl avtal	105 924	101 666
Överlåtelsekostnad	30 090	3 676
Pantsättningskostnad	9 460	6 304
Administration	7 135	3 896
Konsultkostnader	113 690	177 877
Tidningar och facklitteratur	123	689
Bostadsrätterna Sverige	0	6 450
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	308 948	394 269

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	97 900	110 000
Arbetsgivaravgifter	26 225	28 196
Summa	124 125	138 196

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	632 763	611 897
Dröjsmålsränta	0	74
Summa	632 763	611 971

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 508 088	22 508 088
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 508 088	22 508 088
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 991 978	-10 627 319
Årets avskrivning	-362 064	-364 659
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 354 042	-10 991 978
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 154 046	11 516 110
<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	2024-12-31	2023-12-31
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	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	204 702	170 199
Transaktionskonto	841 490	830 579
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 116 492	2 068 952

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	25 033	359
Förutbet försäkr premier	31 359	0
Förutbet kabel-TV	14 993	0
Upplupna intäkter	-767	0
Summa	70 618	359

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken				7 987 350
Handelsbanken	2025-10-30	2,75 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	2,60 %	3 300 000	3 300 000
Handelsbanken	2025-10-30	2,80 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2025-01-30	3,69 %	2 662 450	
Handelsbanken	2025-10-30	2,75 %	2 662 450	
Handelsbanken	2026-10-30	2,66 %	2 662 450	
Summa			14 787 350	14 787 350
Varav kortfristig del			8 824 900	14 787 350

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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 036	0
Uppl kostn el	12 911	0
Uppl kostnad Värme	100 823	0
Uppl kostn räntor	60 530	94 712
Uppl kostnad Sophämtning	10 324	0
Uppl kostnad arvoden	7 500	7 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 357	2 357
Förutbet hyror/avgifter	300 020	314 696
Summa	495 501	419 265

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 788 000	14 788 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett nytt avtal har slutits med en ny fastighetsskötare SBC. Hyresavtalet har sagts upp av Human Physics Sweden AB. Lokalen kommer omvandlas till en bostadsrätt.

Underskrifter

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

Lidingö

Anton Arnberg
Styrelseledamot

David Gustaf Lännerholm
Styrelseledamot

Hans Erik Edlund
Styrelseledamot

Helena Fog
Styrelseledamot

Kristina Piontkovskaya
Styrelseledamot

Sophie Clayhills Lindqvist
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Caroline Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 07:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 11:39

DOCUMENT ID:

S1zJScoulee

ENVELOPE ID:

BJ1S5ouelg-S1zJScoulee

DOCUMENT NAME:

Brf Regattan 5, 713600-0564 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELENA FOG helenafog1@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 11:59 07.05.2025 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.160.195
2. David Gustaf Lännerholm david.lannerholm@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 18:46 07.05.2025 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.93
3. SOPHIE CLAYHILLS LINDQVIST sophie.clayhills@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 18:49 07.05.2025 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.143.221
4. Hans Erik Edlund hans.edlund000@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 18:50 07.05.2025 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.146
5. ANTON ARNBERG anton.arnberg@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 21:26 07.05.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.111
6. Kristina Piontkovskaya kristinapiontkovskaya@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 23:20 07.05.2025 23:20	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.201.109
7. Anna Marie Caroline Nilsson caroline.nilsson2@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2025 07:49 08.05.2025 07:48	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.19.28

* 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 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 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 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 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 trygghetssätt.

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 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.

Östersund den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Caroline Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 07:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 11:39

DOCUMENT ID:

Bk4yrcoueel

ENVELOPE ID:

S1eyr9iOgel-Bk4yrcoueel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Regattan 5.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Marie Caroline Nilsson caroline.nilsson2@se.ey.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 07:50 08.05.2025 07:49	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.19.28

* 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