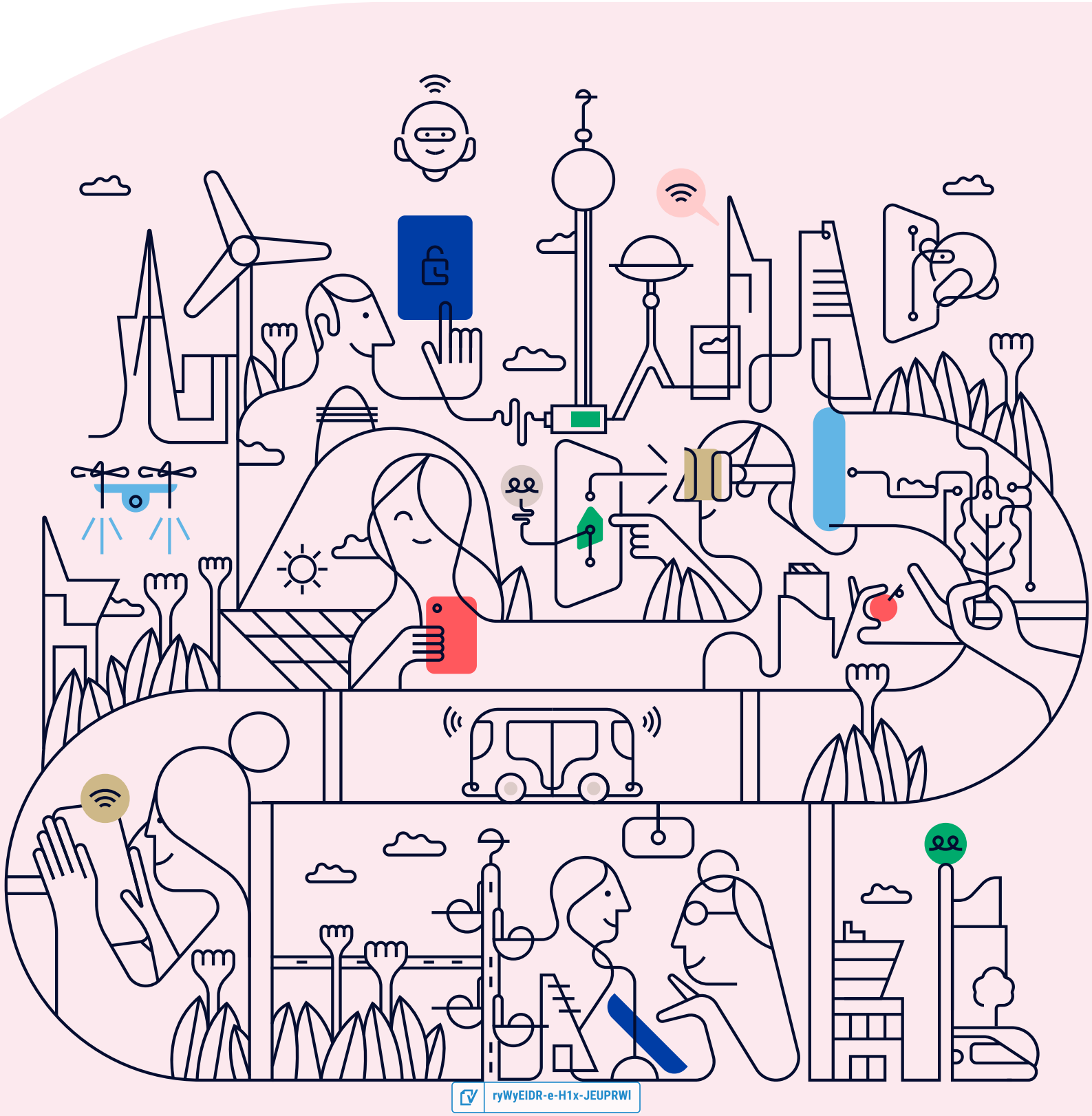
2025

Årsredovisning

Brf Regattan 1



ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Regattan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

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.

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

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 2005-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Regattan 1	2006	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953-1955 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 33 bostadsrätter om totalt 2 041 kvm och 2 lokaler om 72 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 078 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Gebéus	Ordförande
Madeleine Sundberg	Styrelseledamot
Niklas Julin	Styrelseledamot
Per Mikael Ruergård	Styrelseledamot
Per-Johan Gelotte	Styrelseledamot

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

Valberedning

Madeleine Sundberg
Niklas Julin
Per Mikael Ruergård
Per-Johan Gelotte

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Cornelia Gustavsson	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Lizette Söderdahl	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2012 Byte ytterfönster

2016 Stambyte

2017 Renovering yttertrappor portar

2018 Utbyte armatur trapphus
Tvätt av utsida balkonger

2019 Balkongplattor två lägenheter - Enbart kompletteringsgjutning

2021 Byte el: stigarledningar och serviscentral

2022 Byte el: Ny matarledning till fastigheten

2025 Renovering av värmesystemet

Planerade underhåll

2026 Balkongbyte

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Oförutsedd vattenskada trapphus 1.

Hyresrätt har upplåtits till bostadsrätt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 810 107	1 742 006	1 783 237	1 774 075
Resultat efter fin. poster	-796 944	318 232	-4 296	-83 895
Soliditet (%)	74	72	69	66
Yttre fond	2 307 407	2 124 812	1 845 108	1 778 945
Taxeringsvärde	48 542 000	46 581 000	46 581 000	46 581 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	817	802	802	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	88,1	85,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 579	4 755	5 418	6 568
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 346	4 379	4 990	5 864
Sparande / kvm totalyta, kr	112	263	188	184
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	20	21	70
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	202	219	187	189
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	38	35	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	269	277	243	281
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	2,39	2,67	1,93
Räntekänslighet (%)	5,61	5,93	6,76	-

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.

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

Upplysning vid förlust

Reparationer och underhåll inom VVS och värmeanläggning har inte varit budgeterat för under 2025 och är huvudsakliga anledningar till förlusten. Dessa utgifter är av "engångskaraktär". Föreningens framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras genom att föreningen inte fortsätter att göra extra amorteringar på sina lån. I det fall att inte hyresrätt upplåtes till bostadsrätt så kan det även bli aktuellt att nya lån tas upp och där förhöjd räntekostnad finansieras genom höjning av årsavgift.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	23 373 384	-	738 825	24 112 209
Upplåtelseavgifter	8 623 312	-	2 011 175	10 634 487
Fond, yttre underhåll	2 124 812	-10 201	192 796	2 307 407
Uppskrivningsfond	18 819 177	-	-	18 819 177
Balanserat resultat	-28 189 925	328 433	-192 796	-28 054 288
Årets resultat	318 232	-318 232	-796 944	-796 944
Eget kapital	**25 068 992**	**0**	**1 953 056**	**27 022 048**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-27 861 492
Årets resultat	-796 944
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-192 796
Totalt	**-28 851 232**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	657 801
Balanseras i ny räkning	**-28 193 431**

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

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 810 108	1 742 006
Övriga rörelseintäkter	3	0	392
Summa rörelseintäkter		**1 810 108**	**1 742 398**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 624 080	-851 825
Övriga externa kostnader	9	-332 101	-141 263
Personalkostnader	10	-63 005	-114 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372 396	-203 532
Summa rörelsekostnader		**-2 391 582**	**-1 310 955**
RÖRELSERESULTAT		**-581 474**	**431 443**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 299	119 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-269 769	-233 034
Summa finansiella poster		**-215 470**	**-113 211**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-796 944**	**318 232**
ÅRETS RESULTAT		**-796 944**	**318 232**

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	31 047 292	31 410 844
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	49 796	58 640
Summa materiella anläggningstillgångar		**31 097 088**	**31 469 484**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**31 097 088**	**31 469 484**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 902	21 196
Övriga fordringar	15	911 861	1 370 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	53 753	51 380
Summa kortfristiga fordringar		**976 515**	**1 442 973**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 563 572	2 040 998
Summa kassa och bank		**4 563 572**	**2 040 998**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 540 087**	**3 483 970**
SUMMA TILLGÅNGAR		**36 637 175**	**34 953 454**

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 746 696	31 996 696
Uppskrivningsfond		18 819 177	18 819 177
Fond för yttre underhåll		2 307 407	2 124 812
Summa bundet eget kapital		**55 873 280**	**52 940 685**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-28 054 288	-28 189 925
Årets resultat		-796 944	318 232
Summa ansamlad förlust		**-28 851 232**	**-27 871 693**
SUMMA EGET KAPITAL		**27 022 048**	**25 068 992**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 030 768	9 100 164
Leverantörsskulder		160 568	92 609
Skatteskulder		121 266	117 066
Övriga kortfristiga skulder		-187	236 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	302 712	338 054
Summa kortfristiga skulder		**9 615 127**	**9 884 462**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**36 637 175**	**34 953 454**

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-581 474**	**431 443**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	372 396	203 532
	-209 078	**634 975**
Erhållen ränta	54 299	115 140
Erlagd ränta	-267 656	-235 845
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-422 435**	**514 270**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	41 023	-60 476
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-202 052	281 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-583 465**	**735 662**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 750 000	0
Amortering av lån	-69 396	-1 269 396
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**2 680 604**	**-1 269 396**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**2 097 139**	**-533 734**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 311 490**	**3 845 225**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**5 408 629**	**3 311 490**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Regattan 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, 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:

Stomme och grund	1,36 %
Yttertak	16,85 %
Fasader	4,43 %
Fönster	1,79 %
Stamledningar VA	2,05 %
Stamledningar Värme	1,36 %
Styr & övervakning	7,02 %
El	1,83 %
Tvättmaskin	10,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 563 941	1 484 818
Hyresintäkter bostäder	79 104	105 342
Hyresintäkter lokaler, moms	34 684	34 685
Hyresintäkter garage	32 400	32 399
Hyresintäkter p-plats	37 600	30 800
Bredband	48 314	47 600
Nycklar/lås vidarefakturering	0	295
Pantsättningsavgift	3 528	1 671
Överlåtelseavgift	8 820	4 299
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	1 519	98
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	**1 810 108**	**1 742 006**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	392
Summa	**0**	**392**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 737	0
Städning enligt avtal	48 806	47 763
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	15 519	0
Brandskydd	391	0
Gårdkostnader	3 345	2 811
Gemensamma utrymmen	275	41 931
Serviceavtal	3 814	0
Förbrukningsmaterial	7 836	12 096
Summa	**94 723**	**104 601**

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 511	5 488
Dörrar och lås/porttele	0	566
VVS	35 679	0
Mark/gård/utemiljö	805	777
Summa	**41 994**	**6 831**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	424 071	0
Hyreslägenheter	0	10 201
Tvättstuga	42 828	0
VVS	71 718	0
Värmeanläggning	119 184	0
Summa	**657 801**	**10 201**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	48 955	42 482
Uppvärmning	418 962	455 728
Vatten	92 006	78 393
Sophämtning/renhållning	41 120	33 555
Summa	**601 044**	**610 158**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 803	0
Självrisk	58 800	0
Kabel-TV	64 214	60 804
Bredband	17 666	0
Fastighetsskatt	62 036	59 230
Summa	**228 519**	**120 034**

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	390	116
Tele- och datakommunikation	324	274
Inkassokostnader	515	514
Revisionsarvoden extern revisor	21 230	20 609
Styrelseomkostnader	2 443	1 325
Fritids och trivselkostnader	2 985	2 620
Föreningskostnader	485	2 540
Förvaltningsarvode enl avtal	83 515	80 125
Överlåtelsekostnad	12 264	6 004
Pantsättningskostnad	6 132	1 720
Administration	46 688	22 065
Konsultkostnader	155 130	3 352
Summa	**332 101**	**141 263**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 750	87 000
Arbetsgivaravgifter	12 255	27 335
Summa	**63 005**	**114 335**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	269 504	233 034
Kostnadsränta skatter och avgifter	265	0
Summa	**269 769**	**233 034**

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 347 736	34 347 736
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**34 347 736**	**34 347 736**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 936 892	-2 742 204
Årets avskrivning	-363 552	-194 688
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 300 444**	**-2 936 892**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**31 047 292**	**31 410 844**
I utgående restvärde ingår mark med	*15 704 875*	*15 704 875*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 307 000	21 542 000
Taxeringsvärde mark	21 235 000	25 039 000
Summa	**48 542 000**	**46 581 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 575	84 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**84 575**	**84 575**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-84 575	-84 575
Utgående ackumulerad avskrivning	**-84 575**	**-84 575**
Utgående restvärde enligt plan	0	0

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	143 075	143 075
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**143 075**	**143 075**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-84 435	-75 591
Årets avskrivning	-8 844	-8 844
Utgående ackumulerad avskrivning	**-93 279**	**-84 435**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**49 796**	**58 640**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	66 803	99 904
Transaktionskonto	278 333	394 916
Borgo räntekonto	566 725	875 576
Summa	**911 861**	**1 370 397**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 082	3 814
Förutbet försäkr premier	28 845	26 990
Förutbet kabel-TV	2 936	20 576
Förutbet bredband	17 890	0
Summa	**53 753**	**51 380**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-03	2,60 %	5 585 000	5 605 000
Handelsbanken	2026-03-02	2,60 %	3 445 768	3 495 164
Summa			**9 030 768**	**9 100 164**
Varav kortfristig del			9 030 768	9 100 164

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 683 788 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	226	0
Uppl kostn el	4 180	3 631
Uppl kostnad Värme	53 278	55 350
Uppl kostn räntor	18 108	15 995
Uppl kostnad arvoden	50 750	87 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 946	27 335
Förutbet hyror/avgifter	160 224	148 743
Summa	**302 712**	**338 054**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 040 000	19 040 000

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Lidingö

Claes Gebéus
Ordförande

Madeleine Sundberg
Styrelseledamot

Niklas Julin
Styrelseledamot

Per Mikael Ruergård
Styrelseledamot

Per-Johan Gelotte
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Cornelia Gustavsson
Revisor

ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 21:17

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.05.2026 13:26

DOCUMENT ID:
H1x-JEUPRWl

ENVELOPE ID:
ryWyEIDR-e-H1x-JEUPRWl

DOCUMENT NAME:
Brf Regattan 1, 769612-0562 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
1e01e07048d1d15724ea4f33ff5d258472faf4cb5cb9bb9070dbe03f31a416a1c91e5a7f5b8a583f6664d016888c3b3c21c85f206f19f5f0dffbf3cab5b8e2f6

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Mikael Ruergård	**Signed**	**05.05.2026 13:31**	**eID**	**Swedish BankID**
mikaelruergard@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 13:30	Low	IP: 94.234.86.161
2. PER-JOHAN GELOTTE	**Signed**	**05.05.2026 14:00**	**eID**	**Swedish BankID**
perjohan.gelotte@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 13:58	Low	IP: 194.22.4.101
3. CLAES GEBÉUS	**Signed**	**05.05.2026 16:04**	**eID**	**Swedish BankID**
gebeus1956@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 15:45	Low	IP: 90.142.57.43
4. Madeleine Sundberg	**Signed**	**05.05.2026 19:47**	**eID**	**Swedish BankID**
madeleine_cecilia@hotmail.com	Authenticated	05.05.2026 19:46	Low	IP: 188.151.217.179
5. Niklas Julin	**Signed**	**06.05.2026 06:49**	**eID**	**Swedish BankID**
nick@dekmaleri.se	Authenticated	06.05.2026 06:48	Low	IP: 188.151.222.53
6. Clara Cornelia Pia Gustafsson	**Signed**	**06.05.2026 21:17**	**eID**	**Swedish BankID**
cornelia.gustafsson@borevision.se	Authenticated	06.05.2026 21:06	Low	IP: 94.234.80.122

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

Attachments

No attachments related to this 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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Regattan 1, org.nr. 769612-0562

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Regattan 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

BJbJN8wCWe-Sye-JNLvAWe

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Regattan 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
BJbJN8wCWe-Sye-JNLvAWe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 21:16

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.05.2026 13:26

DOCUMENT ID:
Sye-JNLvAWe

ENVELOPE ID:
BJbJN8wCWe-Sye-JNLvAWe

DOCUMENT NAME:
RB Brf Regattan 1.pdf
2 pages

SHA-512:
322a129997eb8630884963a39bfe85a30039ac2129bd8
949f5796d69a7bad229586414c7022422aadc26fe1e5e0
865ff31a0698928c4eb86dd8e19e38d8a18b7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Clara Cornelia Pia Gustafsson**	**Signed**	**06.05.2026 21:16**	**eID**	**Swedish BankID**
cornelia.gustafsson@borevision.se	Authenticated	06.05.2026 21:06	Low	IP: 94.234.80.122

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

Attachments

No attachments 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

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