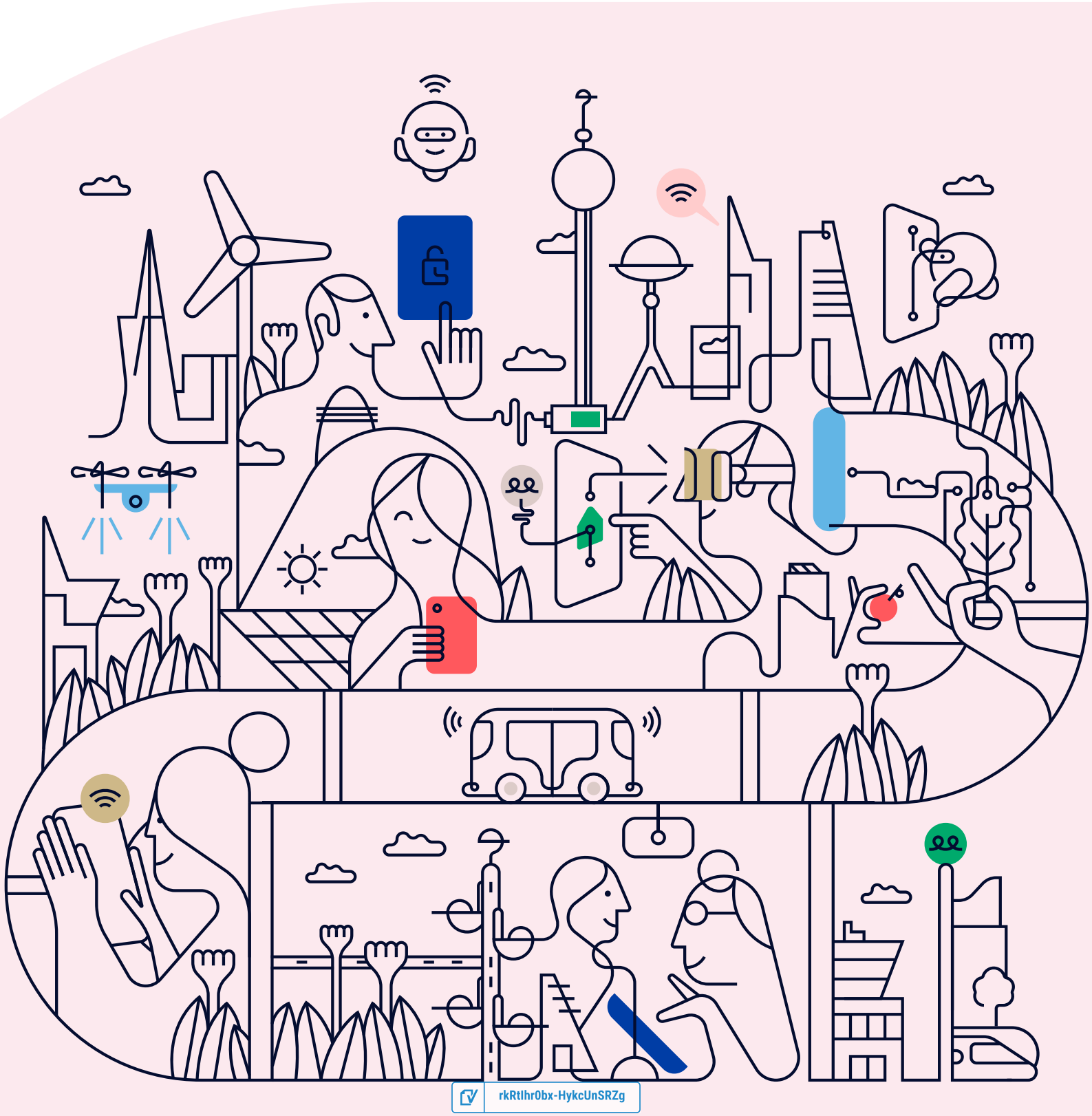
2025

Årsredovisning

Brf Regattan 5



rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Regattan 5

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

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

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.

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
REGATTAN 5	1953	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 3 618 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Lännerholm	Ordförande
Sophie Clayhills Lindqvist	Styrelseledamot
Hans Edlund	Styrelseledamot
Karin Bratberg	Styrelseledamot
Håkan Bråstad	Suppleant
Isak Lejon	Suppleant
Vera Mocevic	Suppleant

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-10. Inval av ledamot och suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2003-2004	Rörstambyte
2005-2006	Fönsterrenovering - Komplett fönsterrenovering av fastighetens samtliga fönster
2009	Entrédörrar till hyresgästerna Postboxar till medlemmarna Säkerhetsdörrar till lägenheterna Besiktning av skyddsrummet - Oplanerad merkostnad för renovering Sophusen - Ny sophantering 6 gröna sophus
2010	Galler för källarfönstren Stamspolning Automatiska dörrstängare till vinds och källardörrar Nya fläktar OVK-besiktning Brytskydd på vinds och källardörrarna
2011	Takarbeten - Byte av trasiga tegelpannor och målning av plåt Målning av vinds- och källardörrar
2013	Byte av fönster
2014	Byte av cirkulationspump för radiatorsystem
2015	Byte av fläkt Plåtbeklädnad av garagedörrar
2016	Systematiskt Brandskyddsarbete
2016-2017	OVK-Besiktning

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

2018
- Avloppsspolning
- Målning av parkeringsrutor
- Uppförande av staket vid parkeringsplatserna
- Grävning och nyplantering av samtliga rabatter
- Montering av ny belysning framför portarna

2019
- Balkongmålning - 2019

2020
- Trädgårdsarbeten - Beskärning 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
- Fjärrvärme - Byte av ställdon varmvatten samt byte utegivare.

2022
- Besiktning av hela fastigheten
- Montering elboxar till bil i garage och parkering
- Besiktning av skyddsrum

2023
- OVK-Besiktning
- Besiktning av garage

2024
- Inköp av tvättmaskin
- Montering av ny belysning vid parkering
- Spolning av rör under garage
- Skyddsrumsåtgärder
- Takarbeten - byte av takluckor och åtgärder säkerhetsanordning

2025
- Byte av belysning i garage och på vindarna
- Dränering av husets norra kortsida
- Inköp av tvättmaskin
- Reparation av värmecentralen
- Garagerenovering
- Besiktning av tak och balkonger

Planerade underhåll

2026
- Renovering skyddsrum
- Markarbete inför, samt flytt av sopkärl
- Installation av Ballofixer + besiktning av befintliga

2026-2027
- Spola avloppsstammar/ avloppsrör lägenheter
- Renovering tvättstuga

2026-2028
- Fasad- och takrenovering
- Målning av trapphus och offentliga utrymmen
- Belysning

2029
- OVK

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten slutfördes renoveringen av garaget. I samband med detta upptog föreningen två nya lån. Amortering av befintliga lån fortgår enligt plan.

Föreningen har därutöver inlett processen att ombilda en lokal på husets södra kortsida till bostadsrätt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 9%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 67 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 333 853	3 160 941	2 785 130	2 486 658
Resultat efter fin. poster	-2 226 712	-334 709	-711 343	-331 494
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	4 254 228	3 739 041	3 309 614	2 786 749
Taxeringsvärde	72 388 000	71 745 000	71 745 000	71 745 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	967	885	797	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,8	80,4	81,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 068	5 167	5 167	4 565
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 800	4 087	4 087	4 087
Sparande / kvm totalyta, kr	116	21	-59	18
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	44	49	54
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	214	241	188	173
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	40	40	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	307	324	277	276
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	4,28	4,14	-
Räntekänslighet (%)	6,27	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.

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

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

Årets resultat är negativt och uppgår till -2 226 712 kr. Förlusten beror huvudsakligen på omfattande planerat underhåll under året, främst garagerenoveringen, samt avskrivningar. Garagerenoveringen blev dyrare än beräknat eftersom pelarnas fundament behövde åtgärdas innan renoveringen kunde genomföras.

Det negativa resultatet påverkas därmed i stor utsträckning av underhållskostnader av engångskaraktär och av avskrivningar, och bedöms inte fullt ut spegla föreningens långsiktiga ekonomiska ställning. Föreningen har under året justerat årsavgifterna med 9 procent, och styrelsen bedömer att föreningen har förutsättningar att möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	271 670	-	-	271 670
Upplåtelseavgifter	1 058 730	-	-	1 058 730
Fond, yttre underhåll	3 739 041	-48 551	563 738	4 254 228
Balanserat resultat	-6 837 266	-286 158	-563 738	-7 687 162
Årets resultat	-334 709	334 709	-2 226 712	-2 226 712
Eget kapital	**-2 102 534**	**0**	**-2 226 712**	**-4 329 246**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

rkRtlhr0bx-HykcUnSRZg

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 123 424
Årets resultat	-2 226 712
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-563 738
Totalt	**-9 913 874**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 273 070
Balanseras i ny räkning	**-7 640 804**

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

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 333 852	3 160 941
Övriga rörelseintäkter	3	7 533	209
Summa rörelseintäkter		**3 341 386**	**3 161 149**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 291 648	-2 091 819
Övriga externa kostnader	9	-341 393	-308 948
Personalkostnader	10	-135 871	-124 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 991	-362 064
Summa rörelsekostnader		**-5 140 903**	**-2 886 956**
RÖRELSERESULTAT		**-1 799 517**	**274 193**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 321	23 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-437 516	-632 763
Summa finansiella poster		**-427 195**	**-608 902**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 226 712**	**-334 709**
ÅRETS RESULTAT		**-2 226 712**	**-334 709**

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	12 317 105	11 154 046
Maskiner och inventarier	13	55 561	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 372 666**	**11 154 046**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 376 166**	**11 157 546**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 553	71 691
Övriga fordringar	15	2 154 672	2 116 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	74 583	70 618
Summa kortfristiga fordringar		**2 298 808**	**2 258 801**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 298 808**	**2 258 801**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 674 974**	**13 416 346**

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 330 400	1 330 400
Fond för yttre underhåll		4 254 228	3 739 041
Summa bundet eget kapital		**5 584 628**	**5 069 441**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 687 162	-6 837 266
Årets resultat		-2 226 712	-334 709
Summa ansamlad förlust		**-9 913 874**	**-7 171 975**
SUMMA EGET KAPITAL		**-4 329 246**	**-2 102 534**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 982 450	5 962 450
Summa långfristiga skulder		**10 982 450**	**5 962 450**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 384 900	8 824 900
Leverantörsskulder		1 000 445	165 904
Skatteskulder		2 656	14 531
Övriga kortfristiga skulder		33 038	55 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	600 731	495 501
Summa kortfristiga skulder		**8 021 770**	**9 556 430**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 674 974**	**13 416 346**

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 799 517**	**274 193**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	371 991	362 064
	-1 427 526	**636 257**
Erhållen ränta	10 321	23 861
Erlagd ränta	-428 344	-666 945
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-1 845 549**	**-6 827**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 380	-67 867
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	896 167	87 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-925 001**	**13 037**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 590 612	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 590 612**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	0
Amortering av lån	-420 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**2 580 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**64 387**	**13 037**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 911 790**	**1 898 753**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 976 177**	**1 911 790**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Regattan 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 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	10,00 %
Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	1,63 %
Fasader	24,42 %
Balkonger	4,88 %
Fönster	1,74 %
Stamledningar VA	1,74 %
Stamledningar Värme	5,43 %
Styr & övervakning	12,21 %
Ventilation	2,44 %
El	1,68 %
Garage	0,50 %
Tvättmaskin	10,00 %

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.

rkRtlhr0bx-HykcUnSRZg

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.

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	2 759 844	2 531 940
Hyresintäkter lokaler	0	400 080
Hyresintäkter lokaler, moms	441 802	0
Hyresintäkter garage	118 920	125 689
Hyresintäkter p-plats	56 500	49 074
Hyres- och avgiftsrabatt	-115 358	-25 435
Hyres- och avgiftsrabatt, moms	-28 234	0
Elintäkter laddstolpe	36 000	23 342
Dröjsmålsränta	0	591
Pantsättningsavgift	7 056	6 303
Överlåtelseavgift	11 612	15 763
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	588	735
Andrahandsuthyrning	20 027	12 427
Vidarefakturerade kostnader	0	20 434
Vidarefakturerade kostnader, moms	25 050	0
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Summa	**3 333 852**	**3 160 941**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	7 533	0
Övriga intäkter	0	209
Summa	**7 533**	**209**

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	94 603	63 059
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 070	22 178
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	23 194	47 108
Städning enligt avtal	67 558	62 208
Besiktningar	29 676	7 900
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	6 213
Brandskydd	0	6 227
Gårdkostnader	23 058	1 647
Gemensamma utrymmen	4 695	0
Snöröjning/sandning	21 065	55 712
Serviceavtal	28 502	7 347
Fordon	0	299
Förbrukningsmaterial	5 661	13 627
Summa	**303 082**	**293 525**

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	519
Tvättstuga	4 571	84 773
Trapphus/port/entr	0	22 329
Dörrar och lås/porttele	32 128	3 306
Bastu/pool	0	1 038
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 770
VVS	84 883	33 901
Värmeanläggning/undercentral	0	3 631
Ventilation	0	33 179
Elinstallationer	23 858	2 830
Mark/gård/utemiljö	0	6 313
Garage/parkering	0	78 500
Vattenskada	91 557	3 738
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 199
Summa	**236 997**	**289 025**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Lokaler	41 543	0
VVS	0	48 551
Värmeanläggning	68 750	0
Tak	131 070	0
Mark/gård/utemiljö	63 519	0
Garage/parkering	1 968 189	0
Summa	**2 273 070**	**48 551**

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	145 794	158 592
Uppvärmning	774 751	871 008
Vatten	190 734	144 155
Sophämtning/renhållning	61 835	97 490
Grovsopor	24 106	0
Summa	**1 197 219**	**1 271 245**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 615	31 362
Självrisk	43 123	0
Kabel-TV	59 290	44 271
Fastighetsskatt	115 252	113 840
Summa	**281 280**	**189 473**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 179	1 844
Tele- och datakommunikation	586	1 277
Juridiska åtgärder	8 549	0
Inkassokostnader	3 445	3 978
Revisionsarvoden extern revisor	23 204	23 125
Styrelseomkostnader	12 971	0
Fritids och trivselkostnader	962	0
Föreningskostnader	4 013	6 622
Förvaltningsarvode enl avtal	108 707	105 924
Överlåtelsekostnad	16 180	30 090
Pantsättningskostnad	10 503	9 460
Administration	62 779	7 135
Konsultkostnader	80 976	113 690
Tidningar och facklitteratur	566	123
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	**341 393**	**308 948**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	103 950	97 900
Arbetsgivaravgifter	31 921	26 225
Summa	**135 871**	**124 125**

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	436 924	632 763
Dröjsmålsränta	139	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	453	0
Summa	**437 516**	**632 763**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 508 088	22 508 088
Årets inköp	1 532 636	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**24 040 724**	**22 508 088**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 354 042	-10 991 978
Årets avskrivning	-369 576	-362 064
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 723 618**	**-11 354 042**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**12 317 105**	**11 154 046**
I utgående restvärde ingår mark med	*247 800*	*247 800*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 660 000	35 926 000
Taxeringsvärde mark	30 728 000	35 819 000
Summa	**72 388 000**	**71 745 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	244 239	244 239
Årets inköp	-87 686	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**156 553**	**244 239**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-244 239	-244 239
Årets avskrivning	143 247	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-100 992**	**-244 239**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**55 561**	**0**

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	174 532	204 702
Momsavräkning	3 963	0
Transaktionskonto	917 934	841 490
Borgo räntekonto	1 058 243	1 070 300
Summa	**2 154 672**	**2 116 492**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	27 547	25 033
Förutbet försäkr premier	32 254	31 359
Förutbet kabel-TV	14 782	14 993
Upplupna intäkter	0	-767
Summa	**74 583**	**70 618**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-10-30	2,85 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2028-10-30	2,85 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2026-01-30	2,69 %	2 662 450	2 662 450
Handelsbanken	2027-10-30	2,71 %	2 242 450	2 662 450
Handelsbanken	2026-10-30	2,66 %	2 662 450	2 662 450
Handelsbanken	2027-12-01	2,60 %	3 300 000	3 300 000
Stadshypotek AB	2026-01-19	2,64 %	500 000	0
Stadshypotek	2027-04-30	2,74 %	1 000 000	0
Handelsbanken	2030-12-01	3,23 %	1 500 000	0
Summa			**17 367 350**	**14 787 350**
Varav kortfristig del			6 384 900	8 824 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 124 900 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.

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	34 554	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	1 036
Uppl kostn el	12 730	12 911
Uppl kostnad Värme	110 331	100 823
Uppl kostn räntor	69 702	60 530
Uppl kostn vatten	15 180	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 757	10 324
Uppl kostnad arvoden	7 500	7 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 357	2 357
Förutbet hyror/avgifter	340 620	300 020
Summa	**600 731**	**495 501**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 368 000	14 788 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den planerade garagerenoveringen blev betydligt dyrare än väntat. Detta berodde på att pelarnas fundament var i mycket dåligt skick. Detta behövde åtgärdas först, innan det egentliga arbetet kunde sättas igång. Föreningen har även haft en olycklig vattenskada i port 39 som drabbat flera boende.

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Lidingö

David Lännerholm
Ordförande

Hans Edlund
Styrelseledamot

Karin Bratberg
Styrelseledamot

Sophie Clayhills Lindqvist
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 15:45

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.05.2026 08:02

DOCUMENT ID:
HykcUnSRZg

ENVELOPE ID:
rkRtIhr0bx-HykcUnSRZg

DOCUMENT NAME:
Brf Regattan 5, 713600-0564 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
4cb07c8583950b289bf2871ce01cc50b24d7c02c04a85b323ce15153fcecd3ec442163c7501787cb4f18963e1e1757d20e2d13e6a10b58f761248c09fe01777c

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. Hans Erik Edlund	**Signed**	**04.05.2026 13:55**	**eID**	**Swedish BankID**
hans.edlund000@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 13:51	Low	IP: 213.115.169.234
2. SOPHIE CLAYHILLS LINDQVIST	**Signed**	**04.05.2026 14:39**	**eID**	**Swedish BankID**
sophie.clayhills@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 14:31	Low	IP: 193.14.192.200
3. KARIN BRATBERG	**Signed**	**05.05.2026 15:27**	**eID**	**Swedish BankID**
karinbergfeldt@hotmail.com	Authenticated	05.05.2026 15:27	Low	IP: 188.151.213.4
4. David Gustaf Lännerholm	**Signed**	**06.05.2026 12:49**	**eID**	**Swedish BankID**
david.lannerholm@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 18:28	Low	IP: 94.191.152.189
5. KARL NIKLAS NYBERG	**Signed**	**06.05.2026 15:45**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	06.05.2026 15:37	Low	IP: 213.115.250.204

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Regattan 5, org 713600-0564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Regattan 5 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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.

SJJ9I2r0bx-HJgc8hrRWx

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 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

SJJ9I2r0bx-HJgc8hrRWx

SEALED BY Verified SJJ9I2R0BX-HJGC8HRRWX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 15:46

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.05.2026 08:02

DOCUMENT ID:
HJgc8hrRWx

ENVELOPE ID:
SJJ9I2r0bx-HJgc8hrRWx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
2 pages

SHA-512:
1c64fd191197ca0b30f43f1bc6f372a9693ca9f8d0c4c69
69ac4e3c584c7791179767a7adbb4defec116eceb72418
da41c519b3eaa7345625212981fbd793c2f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	06.05.2026 15:46	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	06.05.2026 15:37	Low	IP: 213.115.250.204

* 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