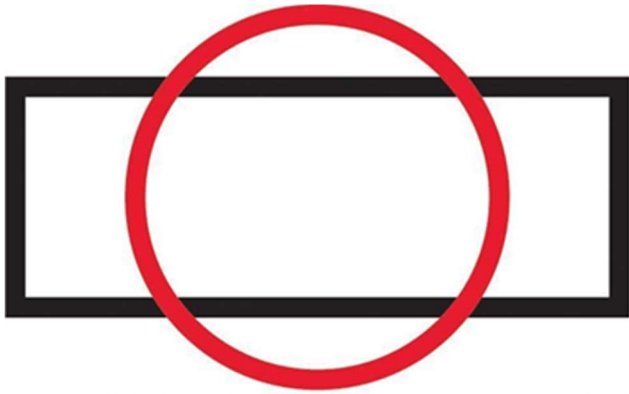




ÅRSREDOVISNING 2019



Brf Rektangeln 22



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rektangeln 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Ursula Berge	Ordförande
Björn Sundberg	Vice ordförande
Anna Gellerstedt	Sekreterare
Vanessa Palmén	Kassör
Tom Brännström	Ledamot
Anna-Maria Casemyr	Ledamot
Linda Fröström	Ledamot
Karl-Johan Uddenberg	Ledamot
Paul Engström	Suppleant
Tom Pollars	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulf Strauss	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
-------------	------------------	------------------

Valberedning

Marcus Antin
Leif Ladeby
Ulla Sundberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-05. Extra stämma med anledning av väsentlig förändring av fasadens utseende.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rektangeln 22	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2028.

Fullvärdesförsäkring finns via QBE Insurance (European) Ltd.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 4 flerbostadshus.

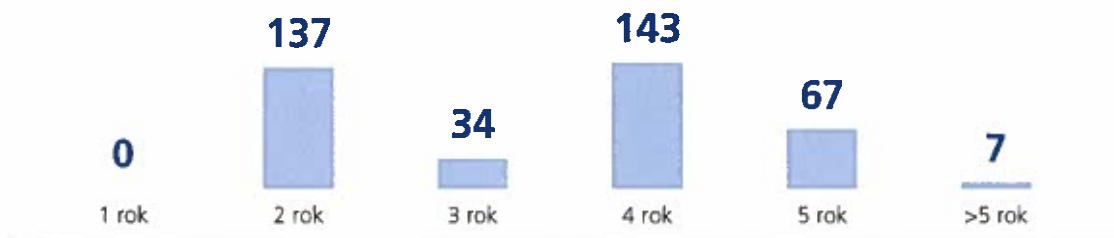
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 34 428 m², varav 32 736 m² utgör lägenhetsyta och 1 692 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 348 lägenheter med bostadsrätt samt 40 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	90 m ²	2022-08-31
Förskola	1 195 m ²	2021-09-30
Förskola	40 m ²	2021-09-30
Kontor	277 m ²	2022-07-31
Kontor	90 m ²	2022-01-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugor	4 stycken
Kvadraten	Lokal för föreningens medlemmar och hyresgäster att hyra
Gästis	Lägenhet att hyra för föreningens medlemmar och hyresgäster
Vagnsförråd	Utrymme för föreningens vagnar för internttransport
Källsorteringsrum	Utrymme för sopor, tidningar, glas, grovsopor
Verkstad	Verkstad i anslutning till vagnsförråd för medlemmar

25

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak 102/122	2019	Två större lagningar
Ny tvättmaskin 114	2019	Inköp av helt ny tvättmaskin för flerfamiljsbruk
Renovering av två kontorslokaler	2019	Helt utfört 2019 och båda kontorslokalerna är nu uthyrda
Renovering av fyra hyresrätter	2019 - 2020	Våtutrymmen & totalrenovering
Mekstation för cyklar	2019	Mekstation för pumpning, lagning och avsköljning vid port 114
Ny cirkulationspump	2019	Ny cirkulationspump installerades för att få upp boendetemperaturen på vinterhalvåret
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	OVK samt uppföljning av identifierade felkällor och rättelse.
Uppgradering låssystem	2019 - 2020	Uppgradering och automatisering av Aptus Element
Byte av värmeväxlare	2018 - 2019	
Tätning av tak	2018	
Renovering av hiss 98/102	2018	
Upprusning av lekplatser och gård	2018 - 2019	Grillar, gungor, målningsarbete mm.
Filmning av horisontella rör	2018	I samarbete med AMF Fastigheter, ägare av fastighetens undre del
Sopsug ny ventilation	2017	
Belysning trapphus	2017 - 2019	Byte till LED belysning i trapphusen, på loftgångarna och på gården i syfte att spara energi
Tätning av tak	2016 - 2019	
Renovering av huvudentré uppgång 100	2016	
Renovering gårdsyta	2015	
Byte av balkongtak	2014 - 2015	Helt klart våren 2015
Nya kranar på huvudstammar	2014 - 2016	
Ny stationär sopsug	2013 - 2015	
Lagning av tak	2013	Nytt ytskikt, lågdelar
Tilläggsisolering av vind	2012	
Renovering av hissarna	2012 - 2024	
Rensning av F-kanaler bostäder och lokaler	2012	
Renovering av horisontella avloppsstammar	2012	Delvis utfört
Byte av ventilationsaggregat	2011 - 2012	
Fönsterrenovering	2010 - 2013	
Underhåll av sopsugsanläggningen	2009 - 2017	
Yttertak, montage av snöskydd. Nya elkablar	2009 - 2013	
Stämpolning	2009 - 2012	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av boendetrapphus, port 100	2020	Mindre målnings-, inrednings- och armaturarbete
Nytt digitaliserat låssystem	2020	Inköp av helt nytt låssystem för automatisering och digitalisering
Uppgradering av gården	2020	Vidareutveckling av aktivitetsbaserad gård. Renovering och uppgradering av lekplatser. Belysning
Fler cykelställ	2020	Utanför port 108
Renovering av festlokalen	2020	Mindre renovering samt uppgradering till mindre konferenslokal, ljuddämpning
Mindre renovering av tre till fyra entréer mot gata	2020-2022	Målningsarbete och byte av armatur mm.
Fasadrenovering	2020-2024	Prio. ordning: sprängskador först.
Hissrenovering	2021	En hiss repareras under året
Renovering av avloppsledningar	2021-2024	Efter behov. Inget akut 2020
Förråd	2021-2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV nät	Com Hem AB
Bredband	Ownlt Broadband AB
Service hissar	St Eriks hiss
El, vatten	Fortum
Teknisk förvaltning	HSB fr o m 1/1 2020. Tidigare Adex
Sopsugsanläggning	Bodab
Grovsopor mm	Recycling
Städning	Strykfritt AB
Tvättstugor service	Enterna AB
Snöröjning & trädgårdsskötsel	Lars Nordgren
Snö- och isräjning, tak och balkonger	Klättert teknik
Ställverksservice	EKAB AB

Föreningens ekonomi

Föreningen är lågt belånad. Lånen ställda i relation till fastighetens taxeringsvärde år 2019 var lägre än 16%. På de lån som har omförhandlats under året har löptiden spridits ut under längre tidsperioder för att minska ränterisken.

Tomträttsavgälden är oförändrad och började gälla 1 juli 2018. Tomträttsavgälden gäller i tio år.

Vidare har föreningen 40 st hyresrätter som i framtiden omvandlas till bostadsrätter och därefter säljs. Under 2019 har en hyresrätt sålts. Styrelsen har under de närmast föregående åren använt försäljning till att amortera på lånen. Lånen var vid verksamhetsårets slut 129,5 miljoner kronor, vilket är en minskning med 3,5 miljoner kronor.

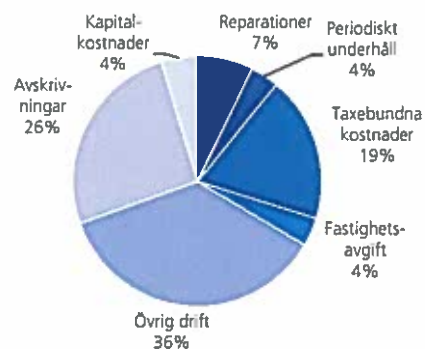
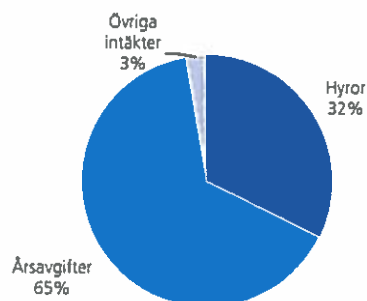
Föreningens intäkter är något högre i år, vilket beror på att kontorslokalerna i port 100 och 128 är uthyrda sedan augusti och september månad till marknadsmässig hyra. Föreningen behövde först göra en omfattande renovering för att få lokalerna i uthyrningsbart skick.

Medlemsavgifterna har varit oförändrade under 2019 och styrelsen har ännu inte fattat beslut om någon höjning av medlemsavgiften för 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 723 826	10 648 793
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	23 315 762	22 293 770
Finansiella intäkter	944	1 730
Medlemsinsatser	4 080 000	4 100 000
Ökning av kortfristiga skulder	2 538 648	0
	29 935 354	26 395 500
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	19 418 776	18 955 697
Finansiella kostnader	1 313 579	1 326 952
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 177 798	2 424 521
Ökning av kortfristiga fordringar	267 026	73 225
Minskning av långfristiga skulder	5 170 193	4 040 874
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 499 199
	30 347 372	28 320 468
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 311 808	8 723 826
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-412 018	-1 924 968

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kontorslokaler

Totalrenovering av kontorslokalerna i port 100 och 128 som gjort det möjligt att hyra ut lokalerna till marknadsmässig hyra. Uthyrda sedan 1/8 och 1/9 2019.

Under 2019 har föreningen renoverat och byggt ut ventilationen i lokalen på Götgatan 100. Lokalen är uthyrd som kontor dvs samma användning som tidigare, dvs sedan ombildningen 2008. Även angränsande kontorslokal har renoverats.

Hyreslägenheter

Renovering av våtutrymmen i fyra hyresrätter. En hyresrätt totalrenoverad. En insats som minskar risken för fuktskador i fastigheten i övrigt.

Gården

Satsning på ytterligare en grillplats samt nya gungor samt cykelmekstation utanför port 114. Målningsarbeten.

Belysning

Byte av armaturer i trapphus, loftgångar samt vid alla portar och installation av rörelsestyrda lågenergilampor med väldigt lång livslängd. Lamporna är energibesparande. Installationen slutfördes under första halvåret 2019.

Tak

Större lagning av två stora takläckor ovanför port 102 och port 122.

Tvättstugor

Ny tvättmaskin i port 114.

Värme och ventilation

Föreningen har genom felsökning och felavhjälpande fått upp boendetemperaturen i lägenheterna. En inventering av större underhåll som skulle förbättra funktionaliteten än mer har gjorts. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med identifiering av felkällor samt anmodan om rättelse till berörda boende.

Nya entreprenörer

Ny entreprenör för teknisk förvaltning av fastigheten.

Låssystem

Mindre uppgradering av låssystem - Aptus. Ger förutsättningar för mer digitalisering och automatisering av rutiner som bokningar av lokaler mm.

Cyklar

Cykelrensning med tillhörande cykelauktion har genomförts. En cykelmekarstation har byggts utanför port 114 vid körrampen där det går att pumpa, laga och skölja av sin cykel. Parkeringsplats för mopeder har arrangerats vid körrampen. Vid fotbollsplanen har parkeringsplats för lådcyklar anordnats.

Boendeengagemang

Föreningen har arbetat för att aktivera boende i olika grupper. Vi har en fungerande gårds-, cykel- och miljögrupp. En odlingsgrupp har formerats i syfte att arrangera stadsodling på terrassen mellan port 116 och 118.

Föreningen stödjer även andra boendeinitiativ som arrangerande av loppmarknad på gården samt facebookgrupp för att köpa, byta och sälja saker inom föreningen. Under 2020 har föreningen ambitioner att vidareutveckla möjligheterna för boende att själva engagera sig i sin närmiljö.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 348 st

Överlåtelse under året: 22 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 546

Tillkommande medlemmar: 37
Avgående medlemmar: 41
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 542

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Ärsavgift/m ² bostadsrättsyta	517	515	514	513
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 478	1 323	1 516	1 513
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 411	4 587	4 725	4 855
Elkostnad/m ² totalyta	33	34	32	32
Värmekostnad/m ² totalyta	72	68	67	72
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	33	31	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	39	44	49
Soliditet (%)	84	84	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 594	-5 131	-4 922	-6 819
Nettoomsättning (tkr)	22 961	22 106	23 074	23 019

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 32 736 m² bostäder och 1 692 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	803 831 454	1 833 712	0	801 997 742
Upplåtelseavgifter	66 495 120	2 246 288	0	64 248 832
Ack kostnad för nyupplåtelse	-13 874 468	0	0	-13 874 468
Fond för yttre underhåll	10 839 560	2 000 000	-773 779	9 613 339
S:a bundet eget kapital	867 291 666	6 080 000	-773 779	861 985 445
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-149 398 438	-1 226 221	-5 130 619	-143 041 598
Årets resultat	-4 594 219	-4 594 219	5 130 619	-5 130 619
S:a ansamlad förlust	-153 992 656	-5 820 440	0	-148 172 217
S:a eget kapital	713 299 010	259 560	-773 779	713 813 229

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-4 594 219
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-147 398 437
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
summa balanserat resultat	-153 992 656

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

1 037 517
-152 955 139

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	22 961 091	22 106 345
Övriga rörelseintäkter	Not 3	354 671	187 425
Summa rörelseintäkter		23 315 762	22 293 770
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-17 682 180	-17 460 520
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 345 976	-1 110 589
Personalkostnader	Not 6	-390 620	-384 589
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-7 178 569	-7 143 470
Summa rörelsekostnader		-26 597 346	-26 099 167
RÖRELSERESULTAT		-3 281 583	-3 805 397
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		944	1 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 313 579	-1 326 952
Summa finansiella poster		-1 312 635	-1 325 222
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 594 219	-5 130 619
ÅRETS RESULTAT		-4 594 219	-5 130 619

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	838 253 312	838 896 002
Pågående byggnation	Not 9	95 063	2 453 144
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		838 348 375	841 349 146
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		838 348 375	841 349 146
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		568 417	547 149
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	8 586 293	8 951 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 071 550	1 071 550
Summa kortfristiga fordringar		10 226 260	10 570 383
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		199 131	0
Summa kassa och bank		199 131	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 425 391	10 570 383
SUMMA TILLGÅNGAR		848 773 765	851 919 529

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		856 452 106	852 372 106
Fond för yttre underhåll	Not 13	10 839 560	9 613 339
Summa bundet eget kapital		867 291 666	861 985 445
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-149 398 438	-143 041 598
Årets resultat		-4 594 219	-5 130 619
Summa fritt eget kapital		-153 992 656	-148 172 217
SUMMA EGET KAPITAL		713 299 010	713 813 229
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	0	1 670 193
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	99 500 000	85 000 000
Summa långfristiga skulder		99 500 000	86 670 193
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	30 000 000	48 000 000
Leverantörsskulder		2 318 978	1 142 845
Skatteskulder		159 892	59 928
Övriga skulder		624 041	541 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 871 844	1 692 008
Summa kortfristiga skulder		35 974 755	51 436 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		848 773 765	851 919 529

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	125 år	125 år
Yttre anläggningar	125 år	125 år
Fastighetsrenoveringar	125 år	125 år
Hissanläggning	125 år	125 år
Ventilation	125 år	125 år
Soprum/sophus	30-125 år	30-125 år
Lås	125 år	125 år
Bredband	125 år	125 år
Fönster	125 år	125 år
Tak	125 år	125 år
Ombyggnation kontorshotell	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	15 167 041	15 127 753
Hyror bostäder	4 003 008	4 010 792
Hyror lokaler	3 490 430	2 696 571
Hyror antennplats	32 470	31 749
Värmeintäkter	153 178	149 778
Avgift andrahandsuthyrning	9 266	16 548
Gästlägenhet	105 642	73 100
Öresutjämning	56	54
	22 961 091	22 106 345

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	0	42 511
	Försäkringsersättning	40 180	0
	Övriga intäkter	314 491	144 914
		354 671	187 425

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 058 699	973 172
	Fastighetsskötsel beställning	2 158	19 596
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	290 652	595 139
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 440	-21 235
	Snöröjning/sandning	123 541	284
	Städning entreprenad	801 584	1 017 886
	Städning enligt beställning	44 934	2 782
	Mattvätt/Hyrmattor	6 926	2 137
	Sotning	15 903	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	268 622	0
	Hissbesiktning	13 406	33 662
	Myndighetstillsyn	6 490	3 955
	Gemensamma utrymmen	38 970	18 758
	Sophantering	0	3 164
	Gård	101 619	50 134
	Serviceavtal	158 789	147 764
	Förbrukningsmateriel	72 573	67 296
	Teleport/hissanläggning	975	7 826
	Störningsjour och larm	33 462	41 942
	Brandskydd	21 469	0
	Fordon	7 046	18 677
		3 093 255	2 982 938
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	702 830	193 044
	Lokaler	0	283 076
	Förskola	0	33 496
	Tvättstuga	53 070	68 552
	Sophantering/återvinning	173 813	240 085
	Entré/trapphus	37 408	2 353
	Lås	31 735	47 453
	Installationer	0	-35 230
	VVS	211 688	283 455
	Värmeanläggning/undercentral	4 700	49 748
	Ventilation	98 699	56 505
	Elinstallationer	4 165	42 469
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 974	35 007
	Bredband	13 450	0
	Hiss	192 735	214 281
	Tak	78 943	397 749
	Fönster	8 103	2 188
	Balkonger/altaner	0	990
	Mark/gård/utemiljö	6 813	0
	Skador/klotter/skadegörelse	31 617	12 532
	Vattenskada	362 523	145 320
		2 020 266	2 073 073

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	82 237	0
	Gemensamma utrymmen	52 162	0
	Tvättstuga	37 742	64 880
	Källare	17 188	0
	Entré/trapphus	0	20 810
	Lås	95 313	14 670
	VVS	268 061	145 425
	Värmeanläggning	0	75 595
	Ventilation	57 051	0
	Elinstallationer	51 403	47 399
	Hiss	0	405 000
	Tak	158 750	0
	Balkonger/altaner	71 125	0
	Mark/gård/utemiljö	146 485	0
		1 037 517	773 779
	Taxebundna kostnader		
	El	1 144 263	1 163 658
	Värme	2 464 982	2 335 949
	Vatten	778 248	1 130 907
	Sophämtning/renhållning	869 752	835 788
		5 257 245	5 466 302
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	351 863	344 289
	Tomträttsavgäld	4 286 200	4 301 950
	Kabel-TV	326 038	325 913
	Bredband	281 520	281 520
		5 245 621	5 253 672
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 028 276	910 756
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	17 682 180	17 460 520

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 475	0
	Medlemsinformation	207	328
	Tele- och datakommunikation	6 601	7 507
	Juridiska åtgärder	93 395	238 672
	Inkassering avgift/hyra	14 025	24 000
	Revisionsarvode extern revisor	148 750	61 954
	Föreningskostnader	64 662	55 822
	Styrelseomkostnader	21 131	11 300
	Fritids- och trivselkostnader	16 220	7 002
	Förvaltningsarvode	371 470	360 150
	Administration	146 206	20 474
	Korttidsinventarier	13 281	8 340
	Konsultarvode	435 373	303 090
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 180	11 950
		1 345 976	1 110 589

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	302 251	295 744
	Kostnadsersättningar	0	56
	Sociala kostnader	88 369	88 789
		390 620	384 589
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	6 815 581	6 815 581
	Förbättringar	362 989	297 489
	Maskiner	0	30 400
		7 178 569	7 143 470
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	887 702 344	887 702 344
	Nyanskaffningar	6 535 879	0
	Utgående anskaffningsvärde	894 238 223	887 702 344
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 806 341	-41 693 271
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 178 569	-7 113 070
	Utgående avskrivning enligt plan	-55 984 911	-48 806 341
	Planenligt restvärde vid årets slut	838 253 312	838 896 002
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	426 400 000	357 000 000
	Taxeringsvärde mark	724 000 000	492 200 000
		1 150 400 000	849 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	1 101 000 000	810 000 000
	Lokaler	49 400 000	39 200 000
		1 150 400 000	849 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Balkongprojekt	95 063	95 063
	Armaturprojekt	0	2 358 081
		95 063	2 453 144

Not 10 MASKINER		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		355 512	355 512
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		355 512	355 512
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-355 512	-325 112
Årets avskrivningar enligt plan		0	-30 400
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-355 512	-355 512
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar		521 730	521 730
Avräkning vidarefakturerings		60 101	60 101
Osäkra kundfordringar		-60 101	-60 101
Värdereglering kundfordringar		-482 168	-482 168
Skattekonto		172 089	172 089
Klientmedel hos SBC		8 112 677	8 723 826
Fordringar kreditfaktureror		261 965	16 207
		8 586 293	8 951 684

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
Tomträttsavgäld		1 071 550	1 071 550
		1 071 550	1 071 550

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		9 613 339	9 652 708
Reservering enligt stadgar		2 000 000	2 000 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-773 779	-2 039 369
Vid årets slut		10 839 560	9 613 339

Not 14 CHECKRÄKNINGSKREDIT		Räntesats	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kredit	0,250 %		5 000 000	5 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	1,271 %		0	1 669 859

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,830 %	21 500 000	25 000 000	2022-05-20
Nordea	1,490 %	30 000 000	30 000 000	2020-06-17
Nordea	1,110 %	23 000 000	23 000 000	2024-12-18
Nordea	0,788 %	25 000 000	25 000 000	2021-05-17
Nordea	0,830 %	30 000 000	30 000 000	2023-06-19
Summa skulder till kreditinstitut		129 500 000	133 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000 000	-48 000 000	
		99 500 000	85 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 129 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	300 000 000	300 000 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	72 477	64 379
Avgifter och hyror	2 799 367	1 627 629
	2 871 844	1 692 008

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har HSB som ny teknisk förvaltare sedan 1 januari 2020. HSB kommer kunna göra en utförlig underhållsplan till föreningen.

Föreningen håller också på att byta städfirma vilket lär ske till 1 april 2020.

Föreningen avser även att, i enlighet med stämmobeslut, införa gemensam el, i syfte att sänka elnätkostnaderna för de boende.

Förnyelse av tidigare bygglov för balkonginglasning har sökts. Identiskt med tidigare bygglov.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28 / 4 2020



Ursula Berge
Ordförande



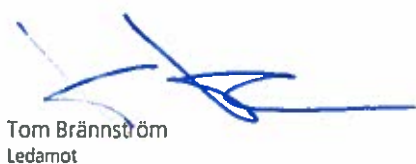
Björn Sundberg
Vice ordförande



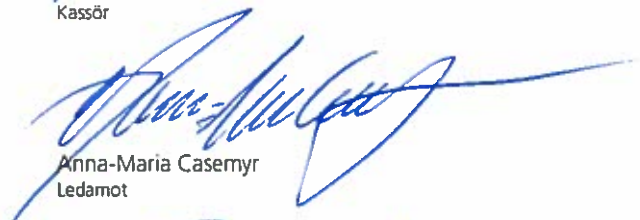
Anna Gellerstedt
Sekreterare



Vanessa Palmén
Kassör



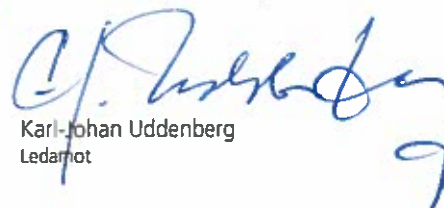
Tom Brännström
Ledamot



Anna-Maria Casemyr
Ledamot



Linda Fröström
Ledamot



Karl-Johan Uddenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020
Ernst & Young AB



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rektangeln 22, org. nr 769615-7747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rektangeln 22 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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 på 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 på 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 Rektangeln 22 för år 2019 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 revisionssed 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.

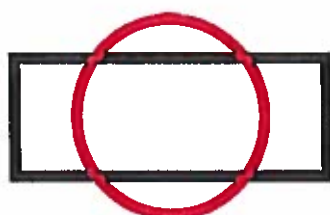
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 maj 2020

Ernst & Young AB



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor



Brf Rektangeln 22