

Brf Rektangeln 22

ÅRSREDOVISNING 2021



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rektangeln 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2070.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings 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
Anna Gellerstedt	Ledamot
Alexander Hahn	Ledamot
Peter Löfgren-Russo	Ledamot
Vanessa Palmén	Ledamot
Tony Santangelo	Ledamot
Karl-Johan Uddenberg	Ledamot
Per Widén	Ledamot
Holger Levy	Suppleant
Malin Lindhagen	Suppleant
Josef Hagsten	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sverige AB
---------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Linda Fröström
Jesper Högström
Birgitta Wikland

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

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 IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

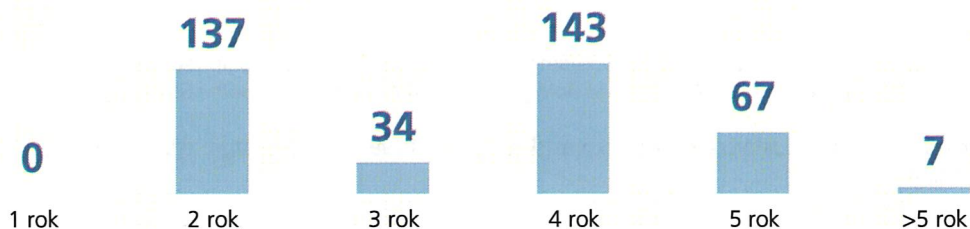
Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 353 lägenheter med bostadsrätt samt 35 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för försäljning av individuell mätning av el.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor, GG 128	90 m ²	2024-05-31
Förskola	1 195 m ²	2025-07-31
Förskola	40 m ²	2025-07-31
Kontor, GG 100	277 m ²	2025-07-31
Kontor, GG 114	90 m ²	2025-10-31
Förråd	10 m ²	2022-05-30
Förråd	4 m ²	2022-09-01

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 interntransport
Källsorteringsrum	Utrymme för sopor, tidningar, glas, grovsopor
Verkstad	Verkstad i anslutning till vagnsförråd för medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2022	Obligatorisk ventilationskontroll i alla lägenheter och lokaler.
Stamspolning	2022	Komplett stamspolning i alla lägenheter och lokaler.
Magnetventiler	2021	Ytterligare magnetventil som servar port 108 borttagen.
Belysning	2021	Byte till led-belysning i urval av lägenhetsförrådsrum.
Övervakningskameror	2021	Komplettering av övervakningskameror vid utgång för att stärka skalskyddet.
Målning av trapphus	2021	Målning av fondväggar och våningsnummer i trapphus.
Avloppsledning	2021	Filmning av avlopp för ev stamspolning. Renovering efter behov. Inget akut 2021
Byte av stuprör	2021	Stuprör mot innergård och gata i söderläge
Renovering av en entré mot gata	2021	Målningsarbete och byte av armatur mm. Port 120.
Installation av HLR	2021	Installation av hjärtstartare utanför port 130. Utbildning.
Ventilation i förskolan	2021	Komplett CO ₂ - och flödesmätning. Komplettering av ventilation.
Renovering av festlokalen	2021	Partiell renovering och digitalisering. Byte av textilier samt komplettering av möbler.
Trapphus 100, boendedel	2021	Mindre målnings- och armaturarbete, port 100
Sopsugen	2021	Löpande lagning och underhåll.
SBA	2021	Komplett brandskyddsbesiktning. Bla ny nödarmatur, lagning av rökluckor mm.
Säkerhetsgrind	2021	Säkerhetsgrind installerad port 114, 9 tr.
Renovering av gårdsmöbler	2021	Målning av gårdsmöbler.
5G-antenn	2021	Upprustning av pergola mm.
Gäst-wi-fi	2021	Uthyrning av antennplats på tak till Net4Mobility för 5G-mast.
Gäst-wi-fi	2021	Gäst-wi-fi installerat i festlokal och gästlägenhet med Mesh-router.
Magnetventiler	2021	Byte av 99 magnetventiler till underhållsfria STAD-ventiler
Belysning på gården	2021	Ny stolparmatur byts ut efterhand. Kompletterande belysning på ventilationshus
Cykelställ	2021	Nya cykelställ utanför port 108 samt på Dalslandsgatan
Bättre lokalutnyttjande	2021	Bygglov sökt för ändrad användning av förråd till hantverkarförråd och gym mm.
Säkerhetsåtgärder av lekplatser	2021	Justering med anledning av inspektion.

Utfört underhåll forts.

Energibesiktning	2020	Fullständig energibesiktning gjord. Energiklass D.
Övervakningskameror	2020	Komplettering, flytt samt driftsäkring av övervakningskameror
Bredband	2020	13 nya switchar till Ownit-bredband. Högre hastighet och driftsäkerhet.
Magnetventiler	2020	Kartläggning av alla magnetventiler samt akutbyte av vissa defekta. Planering för byte av alla magnetventiler
Led-belysning	2020	Led-belysning i trapphus, grovsoprum samt andra biutrymmen
Expansionskärl	2020	Två nya expansionskärl i undercentral 1
Renovering av festlokalen	2020	Mindre renovering samt uppgradering till mindre konferenslokal, ljuddämpning
Renovering av två entréer mot gata	2020	Målningsarbete och byte av armatur mm. Port 102 och 124.
Ventilationen förskolan	2020	Reparation, justering och reparation och ventilationen till förskolan
Ställverken	2020	Ställverksservice av våra två ställverk
Nya skärmar i DUC	2020	Nya digitala skärmar för avläsning av drift i undercentraler
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	Totalrenovering av större kontorslokal och delvis renovering av mindre
Renovering av fyra hyresrätter	2019 - 2020	Våtutrymmen och 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
Renovering av hiss 98/102	2018	
Upprustning av lekplatser och gård	2018 - 2019	Grillar, gungor, målningsarbete mm.
Belysning trapphus	2017 - 2019	Byte till Led i trapphus, på loftgångar och på gården.
Renovering av huvudentré GG 100	2016	
Nya kranar på huvudstammar	2014 - 2016	
Fönsterrenovering	2010 - 2013	
Stamspolning	2009 - 2012	Målning mm av ytterbågar Partiell

Planerat underhåll	År	Kommentar
Gården	2021-2022	Vidareutveckling av aktivitetsbaserad gård. Renovering och uppgradering av lekplatser.
Tak- och fasadrenovering	2021-2024	Prio. ordning: sprängskador först.
Gemensam el	2022	Införande av gemensam el med individuell mätning och debitering.
Solceller	2022	Förstudie för att undersöka möjligheten att installera solceller.
Matavfall	2022	Förberedelse för återvinning av allt matavfall inför 2023.
Bättre lokalutnyttjande	2022	Byggnation av hantverkarförråd, gym mm i enlighet med bygglov och stämmobeslut.
Hissar	2022	En hiss repareras under året
Byte av expansionskärl	2022	Byte av ett expansionskärl i UC2.
Fönster	2022-2027	Renovering av fönster, inledande projektering.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV-nät	Tele2
Bredband	OwnIt Broadband AB
Service hissar	St Eriks hiss
El, vatten	Fortum
Teknisk förv., fastighetservice och Drift & underhåll	HSB
Sopsugsanläggning	Bodab/Envac
Grovsopor mm	Recycling
Städning	Keab AB
Tvättstugor service	Entema AB
Snöröjning & trädgårdsskötsel	Södermalms Trädgårdsservice
Snö- och isröjning, tak	Klätterteknik
Ställverksservice	EKAB AB
Övervakningskameror	Söderlås
Gemensam el och IMD	IMD Sverige AB / Techem

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

Föreningen är lågt belånad. Lånen ställda i relation till fastighetens taxeringsvärde för 2021 är lägre än 15%. På de lån som har omförhandlats under året har löptiden spridits ut under längre tidsperioder för att minska ränterisken.

Lånen uppgick vid verksamhetsårets slut till 117 mkr (129,5 mkr).

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

Under 2021 har föreningen överlåtit fem hyreskontrakt vilket lett till en inkomst på totalt 29 386 300 kr exklusive mäklararvode till Södermäklarna. Därav har 12 500 000 kr använts till amortering och resterande 16 886 300 kr kommer delvis att amorteras i maj 2022 i samband med omförhandling av banklån och delvis användas till 2022 års större underhållsprojekt. Föreningen har efter dessa försäljningar 35 hyresrätter kvar.

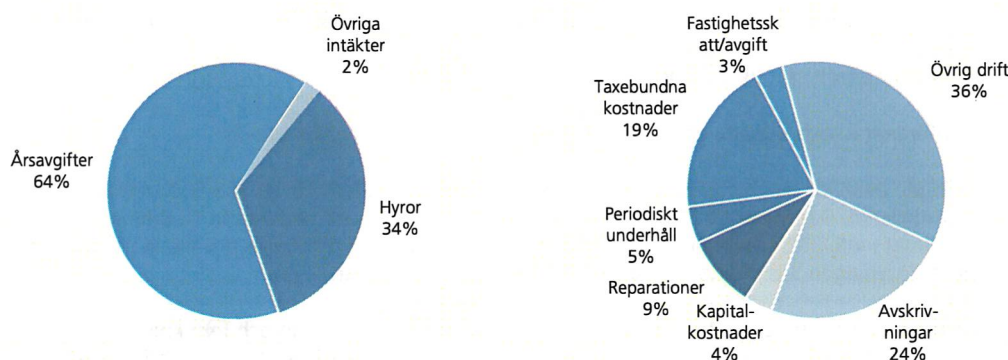
Under 2021 har föreningen haft kostnader utöver budget för vattenskador och reparation och felsökning och byte av magnetventiler i början av året. För att minska kostnaden för vattenskador i framtiden har styrelsen beslutat om stamsploning i samtliga lägenheter och lokaler under 2022.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2014 och vid tillfälle då årsredovisningen för 2021 avlämnas finns inget styrelsebeslut gällande höjning av avgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 704 035	8 311 808
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	23 670 599	23 817 619
Finansiella intäkter	1 602	383
Minskning kortfristiga fordringar	10 176	67 297
Medlemsinsatser	29 650 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	545 446	0
	53 877 822	23 885 299
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	21 884 863	18 912 657
Finansiella kostnader	1 069 722	1 317 285
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-95 063	0
Minskning av långfristiga skulder	12 500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 263 130
	35 359 522	22 493 071
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	28 222 336	9 704 035
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	18 518 301	1 392 228

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning av fem hyresrätter:

Under året har fem hyresrätter sålts som bostadsrätter via mäklare till marknadsvärde.

Amortering av lån:

Lån har amorterats på sammanlagt 12,5 miljoner kronor under året.

Nytt försäkringsbolag samt ny försäkring med andra villkor.

Byte från QBE till IF. Bättre försäkring, lägre självrisk samt lägre pris.

Förlängning av avtal med teknisk och ekonomisk förvaltare

Tre avtal med tekniska förvaltare HSB förnyades med bättre och mer anpassade villkor. Nytt avtal med ekonomiska förvaltaren SBC till lägre pris, med mer innehåll, bland annat IMD - Individuell mätning och debitering.

Nytt avtal rörande gemensam el och IMD

Avtal tecknat med IMD Sverige AB / Techem rörande införande av gemensam el och individuell mätning och debitering. Nya mätare, dragningar samt fakturering av el till boende.

Nya lokalhyresgäster och annan uthyrning

Lokal 4025, Götgatan 124, gårdsplan blev vakant på grund av konkurs för tidigare lokalhyresrättsinnehavare. Efter kort tid utan hyresgäst skrevs nytt kontrakt med redovisningsbyrån Autoredovisning AB. Två förrådsutrymmen uthyrda till kontraktsinnehavare i föreningen.

Renovering och målning av gemensamma ytor

Totalrenovering av gatuentré mot Ringvägen 111, (port 120). Målningsarbete i port 100 (bostadsdelen). Ommålning av fondväggar och målning av våningsnummer i alla trapphus.

Belysning

Kontinuerligt utbyte av gårdsbelysning samt till led i källargångar och lägenhetsförrådsutrymmen.

Bättre lokalutnyttjande

Bygglov sökt för ändrad användning av förrådsutrymmen. I enlighet med stämmobeslut.

Säkerhetsdörrar

Grupperbudande för säkerhetsdörrar framförhandlat av styrelsen för BR-innehavare.

Digitalisering

Uppgradering av Aptus, gästnätverk i gästlägenhet och festlokal. Installerad projektor i festlokal.

Upprättande av 50-årig underhållsplan

50-årig underhållsplan är gjord. Uppdateras årligen och finns digitalt hos teknisk förvaltare.

Nya rutiner för nyutbildad styrelse

Utvecklad introduktion för nya i styrelsen med utbildningskvällar. Förtydligat roll- och ansvarsfördelningsdokument. Mentor- och adeptrutin utvecklad för nya. Tydliggjord delegationsordning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 353 st

Överlåtelser under året: 37 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 544

Tillkommande medlemmar: 66

Avgående medlemmar: 54

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 556

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	520	517	517	515
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 555	1 632	1 478	1 323
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 985	4 411	4 411	4 587
Elkostnad/m ² totalyta	34	26	33	34
Värmekostnad/m ² totalyta	79	70	72	68
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	36	23	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	38	38	39
Soliditet (%)	86	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 395	-3 525	-4 594	-5 131
Nettoomsättning (tkr)	23 490	23 685	22 961	22 106

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

Fördelningen av fastighetens ytor har förändrats detta år och försvårar därmed jämförelsen av vissa nyckeltal mot tidigare år.

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	815 226 018	11 394 564	0	803 831 454
Upplåtelseavgifter	84 750 556	18 255 436	0	66 495 120
Ack kostnad för nyupplåtelse	-13 874 468	0	0	-13 874 468
Fond för yttre underhåll	12 749 458	2 000 000	-1 052 585	11 802 043
S:a bundet eget kapital	898 851 564	31 650 000	-1 052 585	868 254 149
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-159 427 564	-2 000 000	-2 472 425	-154 955 139
Årets resultat	-6 395 454	-6 395 455	3 525 010	-3 525 009
S:a ansamlad förlust	-165 823 017	-8 395 455	1 052 585	-158 480 149
S:a eget kapital	733 028 547	23 254 545	0	709 774 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 395 454
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-157 427 563
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
summa balanserat resultat	-165 823 017

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats att i ny räkning överförs	1 423 424
	-164 399 593

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	23 489 548	23 684 773
Övriga rörelseintäkter	Not 3	181 051	132 846
Summa rörelseintäkter		23 670 599	23 817 619
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-19 393 319	-17 555 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 864 414	-1 189 646
Personalkostnader	Not 6	-627 130	-167 541
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-7 113 070	-7 113 070
Summa rörelsekostnader		-28 997 933	-26 025 727
RÖRELSERESULTAT		-5 327 334	-2 208 108
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 602	383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 069 722	-1 317 285
Summa finansiella poster		-1 068 120	-1 316 902
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 395 454	-3 525 009
ÅRETS RESULTAT		-6 395 454	-3 525 009

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	824 027 172	831 140 242
Pågående byggnation	Not 9	0	95 063
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		824 027 172	831 235 305
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		824 027 172	831 235 305
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		553 749	558 870
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	11 952 333	9 947 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 071 550	1 071 550
Summa kortfristiga fordringar		13 577 632	11 577 519
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		16 680 815	172 803
Summa kassa och bank		16 680 815	172 803
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		30 258 446	11 750 321
SUMMA TILLGÅNGAR		854 285 618	842 985 626

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		886 102 106	856 452 106
Fond för yttre underhåll	Not 13	12 749 458	11 802 043
Summa bundet eget kapital		898 851 564	868 254 149
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-159 427 564	-154 955 139
Årets resultat		-6 395 454	-3 525 009
Summa ansamlad förlust		-165 823 017	-158 480 149
SUMMA EGET KAPITAL		733 028 547	709 774 001
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	83 000 000	104 500 000
Summa långfristiga skulder		83 000 000	104 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	34 000 000	25 000 000
Leverantörsskulder		1 206 569	1 222 971
Skatteskulder		115 414	252 799
Övriga skulder		693 039	533 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 242 049	1 702 372
Summa kortfristiga skulder		38 257 071	28 711 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		854 285 618	842 985 626

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	125 år	125 år
Yttre anläggningar	125 år	125 år
Fastighetsreoveringar	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	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	15 266 212	15 167 502
	Hyror bostäder	3 731 359	4 061 550
	Hyror lokaler	4 156 310	4 213 162
	Hyror förråd	17 267	0
	Hyror antennplats	35 377	32 993
	Hysesrabatt	-20 250	0
	Värmeintäkter	156 073	155 642
	Gemensamhetslokal	3 600	0
	Återvunna fordringar ej moms	69 251	0
	Avgift andrahandsuthyrning	13 886	10 401
	Gästlägenhet	60 400	43 468
	Öresutjämning	63	54
		23 489 548	23 684 773

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	800	0
	Övriga intäkter	180 251	132 846
		181 051	132 846

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	659 638	795 570
	Fastighetsskötsel beställning	57 874	148 785
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	327 055	255 295
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	36 107
	Snöröjning/sandning	243 287	23 000
	Städning entreprenad	690 667	753 912
	Städning enligt beställning	0	94 345
	Mattvätt/Hyrmattor	95 324	62 379
	Hissbesiktning	14 219	16 188
	Myndighetstillsyn	9 938	3 313
	Bevakning	19 324	1 491
	Gemensamma utrymmen	19 024	10 148
	Gård	100 563	93 647
	Serviceavtal	635 495	253 456
	Förbrukningsmateriel	32 726	14 694
	Teleport/hissanläggning	0	5 400
	Störningsjour och larm	27 158	30 581
	Brandskydd	168 557	41 238
	Fordon	4 688	2 948
		3 105 537	2 642 496
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	17 625
	Hyseslägenheter	27 491	441 546
	Lokaler	0	550
	Förskola	1 253	550
	Gemensamma utrymmen	83 345	20 581
	Tvättstuga	118 260	67 627
	Sophantering/återvinning	299 840	303 232
	Källare	988	15 000
	Entré/trapphus	88 775	43 116
	Lås	108 932	61 833
	VVS	397 664	356 776
	Värmeanläggning/undercentral	53 925	70 519
	Ventilation	248 344	203 918
	Elinstallationer	167 767	147 257
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	115 377	62 866
	Hiss	223 594	115 383
	Tak	0	7 458
	Fönster	13 425	5 428
	Balkonger/altaner	0	11 587
	Mark/gård/utemiljö	40 732	3 081
	Garage/parkering	0	16 000
	Skador/klotter/skadegörelse	25 888	29 197
	Vattenskada	710 582	240 224
		2 726 182	2 241 354
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	332 375
	Gemensamma utrymmen	191 250	0
	Sophantering/återvinning	28 623	0
	Entré/trapphus	545 250	335 000
	VVS	556 545	76 625
	Värmeanläggning	0	275 956
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	31 654
	Fasad	101 756	0
	Fönster	0	975
		1 423 424	1 052 585

Taxebundna kostnader		
El	1 185 848	888 421
Värme	2 719 108	2 419 066
Vatten	1 240 393	1 252 641
Sophämtning/renhållning	660 037	757 781
Grovsopor	16 000	0
	5 821 386	5 317 909
Övriga driftkostnader		
Försäkring	397 953	360 660
Självrisk	0	49
Tomträttsavgäld	4 286 200	4 286 200
Kabel-TV	326 161	326 100
Bredband	246 384	279 665
	5 256 698	5 252 674
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 060 092	1 048 452
TOTALT DRIFTKOSTNADER	19 393 319	17 555 470

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	11 936	11 026
	Medlemsinformation	492	0
	Tele- och datakommunikation	24 800	10 364
	Juridiska åtgärder	177 642	166 678
	Inkassering avgift/hyra	11 709	13 050
	Hysesförluster	84 130	2 797
	Befarade förluster	0	4 038
	Revisionsarvode extern revisor	72 539	157 000
	Föreningskostnader	157 061	59 859
	Styrelseomkostnader	7 096	2 198
	Fritids- och trivselkostnader	20 313	10 291
	Studieverksamhet	0	875
	Förvaltningsarvode	385 436	377 204
	Administration	174 349	204 392
	Korttidsinventarier	22 043	23 781
	Konsultarvode	702 308	133 653
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 560	12 440
		1 864 414	1 189 646

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	488 745	128 105
	Kostnadsersättningar	0	2 385
	Sociala kostnader	138 385	37 051
		627 130	167 541

*Ersättning till styrelsen uppgår till 6,5 prisbasbelopp 2021 liksom 2020, dock har del av 2020 års kostnad hamnat i januari 2021 och därav ser det ut som högre kostnad 2021.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	6 815 581	6 815 581
	Förbättringar	297 489	297 489
		7 113 070	7 113 070
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	894 238 223	894 238 223
	Utgående anskaffningsvärde	894 238 223	894 238 223
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-63 097 981	-55 984 911
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 113 070	-7 113 070
	Utgående avskrivning enligt plan	-70 211 051	-63 097 981
	Planenligt restvärde vid årets slut	824 027 172	831 140 242
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	426 400 000	426 400 000
	Taxeringsvärde mark	724 000 000	724 000 000
		1 150 400 00	1 150 400 00
		0	0
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	1 101 000 00	1 101 000 00
		0	0
	Lokaler	49 400 000	49 400 000
		1 150 400 00	1 150 400 00
		0	0
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	95 063
		0	95 063

Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	355 512	355 512
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	355 512	355 512
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-355 512	-355 512
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-355 512	-355 512
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar	521 730	521 730
	Avräkning vidarefakturering	0	60 101
	Osäkra kundfordringar	0	-60 101
	Värdereglering kundfordringar	-482 168	-482 168
	Skattekonto	371 249	360 037
	Klientmedel hos SBC	10 491 220	9 531 233
	Fordringar kreditfakturer	0	16 267
	Räntekonto hos SBC	1 050 302	0
		11 952 333	9 947 099
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Tomträttsavgäld	1 071 550	1 071 550
		1 071 550	1 071 550
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	11 802 043	10 839 560
	Reservering enligt stadgar	2 000 000	2 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 052 585	-1 037 517
	Vid årets slut	12 749 458	11 802 043

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,700 %	30 000 000	30 000 000	2023-06-19
Nordea	1,110 %	23 000 000	23 000 000	2024-12-18
Nordea	0,830 %	21 500 000	21 500 000	2022-05-18
Nordea	0,350 %	12 500 000	25 000 000	2022-05-17
Nordea	0,960 %	30 000 000	30 000 000	2025-06-17
Summa skulder till kreditinstitut		117 000 000	129 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 000 000	-25 000 000	
		83 000 000	104 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 117 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	300 000 000	300 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	45 718	61 259
Avgifter och hyror	2 196 331	1 641 113
	2 242 049	1 702 372

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stamspolning av alla stammar i lägenheter, lokaler samt tvättstugor

Obligatorisk ventilationskontroll i alla lägenheter, lokaler samt tvättstugor.

Införande av gemensam el. Medlemmarna kommer att betala individuellt på månadsavin, i efterskott, för sin elförbrukning som köps via bostadsrättsföreningen.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 7 / 4 2022



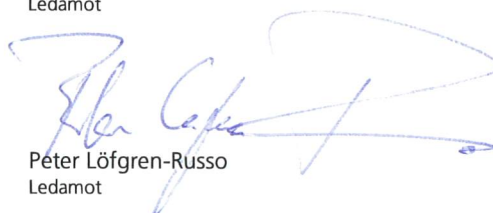
Ursula Berge
Ordförande



Anna Gellerstedt
Ledamot



Alexander Hahn
Ledamot



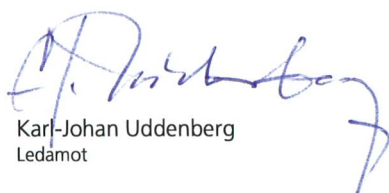
Peter Löfgren-Russo
Ledamot



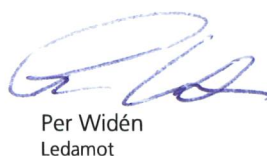
Vanessa Palmén
Ledamot



Tony Santangelo
Ledamot



Karl-Johan Uddenberg
Ledamot



Per Widén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2022
Grant Thornton Sverige AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rektangeln 22
Org.nr. 769615-7747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rektangeln 22 för år 2021.

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 2021 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.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 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 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 för Brf Rektangeln 22 för år 2021 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningskyldighet 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.

Norrköping den 28 april 2022

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

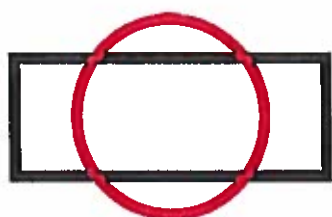
STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Brf Rektangeln 22