

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rektangeln 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

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 2008-04-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rektangeln 22	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Från och med 2010-04-20 ingår även bostadsrättsförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

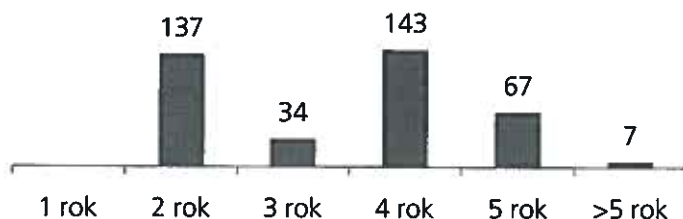
Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 4 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 34 446 kvadratmeter, varav 32 736 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 710 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter per 312 lägenheter med bostadsrätt och 76 lägenheter samt 7 lokaler med hyresrätt per 2009-12-31.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



97

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2010. En mer långsiktig plan kommer att tas fram under hösten 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Tätning av fogar mellan några huskroppar	2009	
Reparation av skador på asfalten på gården	2009	
Uppdelning av fastigheten i förhållande till Boulton vad gäller vatten el och värme	2009 - 2010	Mindre justeringar för att få systemen i balans återstår
Underhåll av sopsugsanläggningen	2009 - 2010	
Målning av samtliga trapphus påbörjad	2009 - 2010	

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Tätning av spricka mellan huskroppar	2010	
Eventuellt byte av samtliga lampor till lampor med rörelsedetektorer i samtliga trapphus	2010	
Utredning om eventuellt byte av fönsterlister samt reparation av fönsterbågar.	2010	
Renspolning av hela husets avloppssystem	2010	Pågår
Reparation av taket	2010	Pågår
Översyn av samtliga hissar och byte av hissknappar	2010	Pågår

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning SBC
Teknisk förvaltning T&T Förvaltnings AB
Kabel-TV Com Hem AB
Ownit Broadband AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 312 st per 2009-12-31.

Under året har tre nyupplåtelse skett och efter balansdagen ytterligare åtta.

Av föreningens medlemslägenheter har 53 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat fem andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Vid årets ingång utgjordes styrelsen för Föreningen av ordinarie ledamöterna Leif Ladeby (ordförande), Carl-Ejnar Blesser, Shabab Asgari, Cecilia Ljunggren, Linnéa Öst, Tom Pollars och Peter Grödinger samt suppleanterna Göran Ek och Birgitta Löfgren.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2009-08-20 haft följande sammansättning:

Gunilla Gedda	Ledamot
Cecilia Ljunggren	Ledamot
Leif Ladeby	Ordförande
Linnéa Öst	Ledamot
Göran Ek	Ledamot
Shabab Asgari	Ledamot
TomPollars	Ledamot
Anders Andersson	Suppleant
Veronica Ilstedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 31 protokollförda sammanträden.

Revisor

Föreningen har valt firma Ernst & Young med auktoriserade revisor Ulf Strauss som ansvarig huvudrevisor.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2009-08-20

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

I början av året beslutade styrelsen att anlita SBC för Föreningens ekonomiska förvaltning. Samarbetet med Bricks Facility Management (Bricks), som varit Föreningens förvaltare sedan maj 2008, fungerade inte tillfredställande. Styrelsen bedömde att det var nödvändigt att få in en ny förvaltare med kompetens på området.

I slutet av februari hölls Öppet Hus för Föreningens medlemmar då styrelsen svarade på frågor och informerade medlemmarna om aktuella frågor. Under mars och april arbetade styrelsen med att få fram korrekta bokföringsunderlag från Bricks, som hade hanterat Föreningens bokföring. Styrelsen arbetade också med att utveckla Föreningens hemsida.

I april höll styrelsen ett större informationsmöte där ca 230 boende deltog. Många frågor besvarades under detta möte, bl.a. om Föreningens ekonomi. Föreningens juridiska ombud från advokatfirman Fylgia besvarade frågor om Föreningens aktuella avtalsituation.

Under våren startade också arbetet med uppdelning av fastigheten vad gäller el, värme och vatten i förhållande till Boulton, som äger Köpcentrumdelen av fastigheten. Styrelsen beslutade också att ingå avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med LMSE Service & Entreprenad.

I juni startade renoveringen av den första lägenheten som styrelsen avsåg att sälja för Föreningens räkning. Under sommaren upphandlades ny teknisk förvaltning och den ordinarie stämman, som hade beslutats hållas den 20 augusti, förbereddes med hjälp av en bokföringsbyrå som tagit över bokslutsarbetet från Bricks.

På den ordinarie stämman upptog röstlängden 184 röster. Vid omröstningen rörande frågan om ansvarsfrihet erhöll Föreningens tidigare styrelse, som hade avsatts i november 2008, inte ansvarsfrihet med ett undantag. Övriga styrelsemedlemmar erhöll ansvarsfrihet. Efter diskussion beslutade stämman att lägga 2008 års årsredovisning och revisionsberättelse till handlingarna.

I september övertog T & T fastighetens tekniska förvaltning och en ommålning av trapphusen påbörjades. Den första lägenheten såldes i början av oktober och totalt såldes 3 st. lägenheter under året. Föreningen färdigställde också en lånelägenhet som Föreningens medlemmar har kunna hyra vid behov.

Under året har två lokaler hyrts ut, en som kontorshotell och en till en teknikkonsultfirma. Den bredbandsinstallation som stämman beslutade om år 2008 genomfördes under sensommaren. Föreningen har under hösten fått ny gårdsbelysning och ett snörasskydd på taket vid Götgatan/ Ringvägen blev klart till jul 2009.

I slutet av november anordnade styrelsen en gårdsfest som blev välbesökt. De intäkter som uppkom i samband med gårdsfesten skänktes till välgörande ändamål.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Under år 2010 har uppdelningen av fastigheten i förhållande till Boulton vad gäller vatten, el och värme blivit klar. Från den 1 mars 2010 betalar Föreningen enbart för faktisk förbrukning av vatten, el och värme. Styrelsen har också påbörjat ett arbete med rensning av avlopp i fastigheten. Därutöver har styrelsen utarbetat ett förslag till nya stadgar att antas av föreningsstämman. Under 2010 till och med april har Föreningen sålt åtta st. lägenheter.

Översiktlig redogörelse över aktuella tvister

Styrelsen har genomfört ett omfattande utredningsarbete i anledning av de avtal som ingicks av Föreningen och Föreningens dotterbolag RingRekt under perioden 15 maj – 6 november 2008. Enligt styrelsens mening har flera av dessa avtal inte varit ämnade till att vara till fördel för Föreningen utan syftat till att överföra Föreningens värden till någon annan. Styrelsen har ansett att det är av största vikt för Föreningen och dess medlemmar att pröva dessa överföringar i domstol då beloppen är så betydande och överföringarna så oskäligen att det vore fel av styrelsen att inte försöka få tillbaka pengarna till Föreningen.

Därutöver har Föreningens tidigare förvaltare Bricks påkallat ett skiljemålsförfarande mot Föreningen, vilket är ungefär som att Bricks har stämt Föreningen. Nedan följer en översiktlig redogörelse av aktuella juridiska tvister.

Skiljemål mellan Dagg Förvaltning AB (f.d. Bricks Facility Management AB) och BRF Rektangeln 21/ Förvaltnings AB RingRekt (dotterbolag till Föreningen).

Bricks har (efter att ha ändrat namn till Dagg Förvaltning AB) i augusti år 2009 påkallat ett skiljemålsförfarande mot Föreningen och dess dotterbolag RingRekt. Bricks vill ha ersättning på mellan 1 700 000 kr och 48 000 000 kr som Bricks anser sig ha rätt till i anledning av att det förvaltningsavtal som Föreningen, RingRekt och Bricks ingick i maj år 2008 inte har fullföljts. Föreningen och RingRekt har hävdats att avtalet är ogiltigt och att det har tillkommit på ett otillbörligt sätt vilket innebär att Föreningen och RingRekt därmed inte är skyldig att betala någon ersättning till Bricks. Dom i skiljemålet förväntas under sommaren 2010.

Mål mellan BRF Rektangeln 21 och Brickstone Omtänksam Förvaltning AB

Brickstone Omtänksam Förvaltning AB är ett systerbolag till Bricks. I september 2008 överfördes ca 1 miljon kronor från Föreningen till Brickstone Omtänksam Förvaltning AB. Föreningen hade inget avtal med detta bolag och det har enligt Föreningen saknats anledning till att överföringen genomfördes. Föreningen har därför begärt att pengarna ska betalas tillbaka till Föreningen.

Målet pågår under år 2010.

Mål mellan Förvaltnings AB RingRekt och VetaMera HB

I anledning av ett avtal som ingicks mellan Föreningens dotterbolag RingRekt och VetaMera HB i maj 2008 rörande ombyggnad av Föreningens fastighet har RingRekt begärt att få tillbaka ca 4,2 miljoner kr. RingRekt anser att avtalet inte ingicks på marknadsmässiga grunder och att syftet med avtalet har varit att gynna någon annan än Föreningen. Målet pågår under år 2010.

Mål mellan Förvaltnings AB RingRekt och Ecoland Sverige AB

Ecoland AB Sverige är Bricks moderbolag. I september 2008 betalade Föreningens dotterbolag RingRekt ut ca 1 miljon kr av Föreningens medel för att täcka Ecoland AB Sveriges advokatkostnader i samband med förberedelser inför ett eventuellt köp av Ringens Köpcentrum. Föreningen anser att det inte har funnits någon anledning till RingRekt skulle betala Ecolands advokatkostnad och RingRekt har därför begärt att betalningen ska gå tillbaka till RingRekt och Föreningen. Målet pågår under år 2010.

Föreningens ekonomi

Kommentarer till årets resultat.

Under året har årsavgifterna i föreningen höjts med 50 % från 1 juli 2009 och hyrorna i föreningens hyreslägenheter höjdes med i genomsnitt 2,7% från den 1 april 2009. Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna att höjas med 50% från och med 2010-07-01. Årsavgiften per kvadratmeter blir härefter 225 kr per kvadratmeter. Hyresförhandling pågår fortfarande för 2010.

80 mkr amorterades på föreningens lån som nu är på 175 mkr till genomsnittlig räntekostnad på 4,93 % per 2009-12-31. 25 mkr är helt rörligt och 150 mkr är säkrat med två ränteswappar om 75 mkr vardera.

*) Ränteswap är ett separat räntesäkringsavtal som tillsammans med ett underliggande lån binder räntan under hela swappens bindningstid. se Not 12

Soliditeten som är eget kapital i förhållande till totalt kapital(summa tillgångar) ligger på ca 80 % vilket är en mycket god soliditet. Soliditeten visar hur stor del av fastigheten som finansieras med eget kapital.

Likviditeten som är omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder är ett mått på förmågan att betala fakturor och andra kortfristiga skulder. Likviditeten per 31 december var ca 150%, vilket räknas som god likviditet. Under första och början på andra kvartalet 2010 har föreningen sålt flera lägenheter vilket har förbättrat likviditeten ytterligare.

Årets resultat är en förlust på ca 20 mkr att jämföra med föregående års resultat som var en förlust på ca 30 mkr.

Nyckeltal	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	126
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 430
Elkostnad/kvm totalyta	44
Värmekostnad/kvm totalyta	85
Vattenkostnad/kvm totalyta	26

Intäkter per kvadratmeter

Hyror bostäder
Hyror lokaler
Årsavgifter
Ränta och utdelning
Övriga intäkter

958kr
1 462kr
12 kr
2 kr
14 kr

Kostnader per kvadratmeter

Fastighetsskötsel 119 kr
Reparationer och underhåll 110 kr
Taxebundna kostnader 174 kr
Fastighetsskatt 21 kr
Övrig drift 192 kr
Avskrivningar 66 kr
Kapitalkostnader 392 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 32 736 kvm bostäder och 1 710 kvm lokaler. Bostadsrättsytan uppgår till 27 004 kvm.

Skatter och avgifter

Beräkningen av fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Bostadsdelen beskattas med det lägsta av värdet 0,4% av taxeringsvärde eller 1272 kr per lägenhet. För lokaldelen är beräkningsgrunden oförändrat 1 % på taxeringsvärdet för lokaler.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter.

28

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-20 086 763
ansamlad förlust före årets reservering till fond för yttre underhåll	-30 733 791
årets reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	-2 000 000
summa ansamlad förlust	-52 820 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-52 820 554**

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	11 382 708	5 041 265
Övriga rörelseintäkter		422 971	201 052
		11 805 679	5 242 317
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader		-4 107 675	-1 895 420
Reparationer		-1 374 476	-315 789
Periodiskt underhåll		-2 400 166	-1 575 315
Taxebundna kostnader		-5 990 768	-3 065 712
Övriga driftskostnader		-3 732 450	-2 073 588
Fastighetsskatt		-733 536	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-2 561 885	-15 613 981
Personalkostnader	Not 2	-214 981	-454
Avskrivningar	Not 3	-2 258 453	-2 662 336
Jämförelsestörande poster	Not 4	-111 999	0
		-23 486 388	-27 202 595
		-11 680 710	-21 960 278
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter från långa fordringar		5 124 388	2 396 496
Räntekostnader		-13 512 079	-10 508 658
		-8 387 691	-8 112 162
		-20 068 401	-30 072 440
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-18 362	-671 017
		-18 362	-671 017
ÅRETS RESULTAT		-20 086 763	-30 743 457

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 5	848 321 347	849 285 274
Pågående byggnation	Not 6	1 806 823	0
Maskiner och inventarier	Not 7	129 366	0
		850 257 536	849 285 274
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	100 000	100 000
		100 000	100 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		850 357 536	849 385 274
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		20 104	0
Fordringar på dotterbolag		125 946	297 964
Övriga fordringar		891 018	1 587 581
Förutbetalda kostnader	Not 9	2 955 830	0
Upplupna intäkter		7 956	5 956
		4 000 854	1 891 501
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		9 565 237	108 524 409
SBC klientmedel i SHB		1 345 878	0
		10 911 115	108 524 409
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 911 969	110 415 910
SUMMA TILLGÅNGAR		865 269 504	959 801 184

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		729 419 781	725 952 516
Upplåtelseavgifter		1 485 101	106 076
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 000 000	0
		<u>732 904 882</u>	<u>726 058 592</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	9 666
Dispositionsfond		-32 733 791	0
Årets resultat		-20 086 763	-30 743 457
		<u>-52 820 554</u>	<u>-30 733 791</u>
SUMMA EGET KAPITAL		680 084 328	695 324 801
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	175 000 000	255 000 000
		<u>175 000 000</u>	<u>255 000 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		4 078 714	1 599 065
Skatteskulder		1 422 915	671 017
Övriga kortfristiga skulder		1 727 594	1 057 915
Upplupna kostnader		1 635 757	5 028 386
Förutbetalda avgifter och hyror	Not 13	1 320 196	1 120 000
		<u>10 185 176</u>	<u>9 476 383</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		865 269 504	959 801 184
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		300 000 000	300 000 000
Borgen för dotterbolagets skulder		535 256	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Ingen årsredovisning för koncernen är upprättad i enlighet med ÅRL 7:3.

Fastigheten förvärvades 2008-05-15 varför jämförelsestörande poster finns under år 2008.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50% *	00,50%
Yttre anläggningar	10,00%	
* Avskrivning på byggnad görs efter byggnadens anskaffningskostnad relaterad till fördelning enligt taxeringsvärde.		

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 392 284	1 648 064
Hysesintäkter	7 990 424	3 393 201
	11 382 708	5 041 265

Not 2

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått eller reserverats

Styrelse och internrevisor	164 000	0
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	454
Sociala kostnader	50 981	0
	214 981	454

Not 3

Avskrivningar

Byggnad	2 129 000	2 662 336
Förbättringar	129 453	0
	2 258 453	2 662 336

Not 4

Jämförelsestörande poster

Förlust avyttring / utrangering maskiner och inventarier	111 999	0
	111 999	0

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	851 947 610	0
Nyanskaffningar	1 294 525	851 947 610
Utgående anskaffningsvärde	853 242 135	851 947 610
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 662 336	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2 258 453	-2 662 336
Utgående avskrivning enligt plan	-4 920 789	-2 662 336
 Planenligt restvärde vid årets slut	848 321 347	849 285 274
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	0	0
 Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	306 400 000	0
Taxeringsvärde mark	306 600 000	0
	613 000 000	0
 Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	589 000 000	0
Lokaler	24 000 000	0
	613 000 000	0
 Not 6	2009-12-31	2008-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad, lägenheter	1 806 823	0
	1 806 823	0
 Not 7	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	491 845	0
Utrangering/försäljning	-85 932	0
Utgående anskaffningsvärde	405 913	0
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar	-189 480	0
Utrangering/försäljning	-87 067	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-276 547	0
 Redovisat restvärde vid årets slut	129 366	0

Not 8 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2009-12-31	Verkligt värde 2009-12-31	Bokfört värde 2008-12-31
* Aktier och andelar dotterbolag	100 000	100 000	100 000

* Förvaltnings AB RingRekt , org nr 556731-3787 med säte i Stockholm. Summa eget kapital är 105 080:-.
Årets resultat är -95 657:-

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Förtidslösen Swap 746764/89076 period 2010	1 617 032	0
SBC kv1-2010	70 950	0
Tomträttsavgäld kv1-2010	1 079 425	0
Bredband kv1 2010	80 100	0
Serviceavtal	37 715	0
Försäkring	70 608	0
	<u>2 955 830</u>	<u>0</u>

**Not 10
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	729 419 781	3 467 265	0	725 952 516
Upplåtelseavgifter	1 485 101	1 379 025	0	106 076
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 000 000	2 000 000	0	0
Summa bundet eget kapital	<u>732 904 882</u>	<u>6 846 290</u>	<u>0</u>	<u>726 058 592</u>
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	0	-9 666	9 666
Dispositionsfond	-32 733 791	-2 000 000	-30 733 791	0
Årets resultat	-20 086 763	-20 086 763	30 743 457	-30 743 457
Summa ansamlad förlust	<u>-52 820 554</u>	<u>-22 086 763</u>	<u>0</u>	<u>-30 733 791</u>
Summa eget kapital	680 084 328	-15 240 473	0	695 324 801

Not 11	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	0	0
Reservering enligt underhållsplan	2 000 000	0
lanspråktagande för underhåll	0	0
Vid årets slut	<u>2 000 000</u>	<u>0</u>

Not 12	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	rörlig
Nordea 3978 85 02083	1,200%	25 000 000	30 000 000	2012-06-29
Swap 746765/890761	Snitt 5,570%	75 000 000	75 000 000	2014-06-30
Swap 746767/890762	Snitt 5,540%	75 000 000	75 000 000	
		löst	75 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut		<u>175 000 000</u>	<u>255 000 000</u>	

Not 13	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastighetsskötsel	447 000	118 800
Förvaltning	232 000	3 000 387
Taxebundna kostnader	705 000	1 829 199
Styrelse och revision	214 480	0
Räntor	27 072	0
Övrigt	10 205	80 000
	1 635 757	5 028 386

STOCKHOLM den 5 / 5 2010

Asgari Shabab

Shabab Asgari
Ledamot

Göran Ek

Göran Ek
Ledamot

Gunilla Gedda

Gunilla Gedda
Ledamot

Leif Ladeby

Leif Ladeby
Ordförande

Cecilia Ljunggren

Cecilia Ljunggren
Ledamot

Tom Pollars

Tom Pollars
Ledamot

Linnéa Öst

Linnéa Öst
Ledamot

Min revisionsberättelse som avviker från standardutformningen har lämnats den
11 / 5 2010

Ulf Strauss

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Rektangeln 21

Org.nr 769615-7747

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Rektangeln 21 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Som framgår av förvaltningsberättelsen har det uppstått tvister med bl.a. det företag som tidigare anlätades för den ekonomiska förvaltningen. Det slutliga utfallet av dessa tvister kan inte bedömas nu, och det finns inga reserveringar i de finansiella rapporterna för de eventuella förpliktelser framtida rättsliga avgöranden kan resultera i.

Stockholm den 11/3 - 2010

Ernst & Young AB



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor