

# Årsredovisning 2012



**Bostadsrättsföreningen  
Rektangeln 22**



**Brf Rektangeln 22**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rektangeln 22 (f.d. Rektangeln 21)

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### 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 2011-07-15 hos Bolagsverket. Byte av föreningens namn från Brf Rektangeln 21 till Brf Rektangeln 22.

#### 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 via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

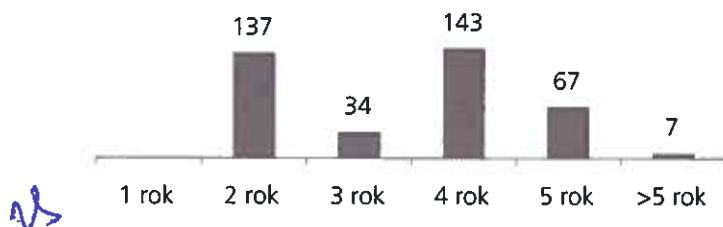
#### Byggnadsår och ytor

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

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 34 437 kvadratmeter, varav 32 727 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 710 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 333 lägenheter med bostadsrätt samt 55 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.  
Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor	90 kvm	20160101
Förskola	1 195 kvm	20150930
Förråd till förskolan	40 kvm	20150930
Kontor	277 kvm	20141231
Kontor	90 kvm	20130901
Antenn	1 kvm	20191130

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Tvättstugor	
Kvadraten	Lokal för föreningens medlemmar och hyresgäster att hyra
Gästis	Lägenhet att hyra för föreningens medlemmar och hyresgäster
Styrelselokal	Styrelsens kontorslokal
Hantverkslokal	Lokal för teknisk förvaltning och hantverkare

#### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2017. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Tilläggsisolering av vind	2012
Renovering av hissarna	2012 - 2017
Utbyte av termostatventiler	2012
Rensning av F-kanaler bostäder och lokaler	2012
Infodring horisontella avloppsstammar	2012
Byte av ventilationsaggregat	2011 - 2012
Översyn av samtliga hissar, byte av hissknappar samt montage av sparkskydd i plåt på insidan av samtliga hissdörrar	2010
Fönsterrenovering	2010 - 2013
Underhåll av sopsugsanläggningen	2009 - 2017
Uppdelning av fastigheten i förhållande till ägarna av fastigheten	2009 - 2010
Rektangeln 21 (AMF) vad gäller vatten, el och värme	
Målning av samtliga trapphus	2009 - 2010
Reparation av skador på asfalten på gården	2009 - 2010
Stampsplning	2009 - 2012
Yttertak, montage av snöskydd	2009 - 2010

Planerat underhåll	År
Ny stationär sopsug	2013

3

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Hiss	S:t Eriks hiss
El, fjärrvärme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten AB
Teknisk förvaltning	Riksbyggen AB
Sopsug	Bodab

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 333 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 38 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 10 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per Amundsson	Ledamot	
Göran Risberg	Ledamot	Flyttat februari 2013
Magnus Larsson	Ledamot	
Paul Engström	Ledamot	
Gunilla Gedda	Ledamot	
Leif Ladeby	Ledamot	
Olof Dahlman	Ledamot	
Veronica Ilstedt	Ledamot	

Kristina Kastner Selander	Suppleant
Mårten Sandberg	Suppleant
Ernst & Young Aktiebolag	Revisor
Ulf Strauss	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 24 protokollförda sammanträden.

### Revisor

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

### Valberedning

Shabab Asgari	
Jörgen Lindqvist	Sammanställande
Anci Risberg	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-24.

M

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

### Installation av nya värmeväxlare

Föreningen har i syfte att sänka energikostnaderna installerat nya värmeväxlare i fastigheten vilket blev klart i september 2012. De nya aggregaten har en verkningsgrad på ca 90 % jämfört med den tidigare verkningsgraden på ca 20 %.

I samband med installationen av värmeväxlare har även ventilationssystemets kanaler rensats och en OVK besiktning har genomförts i syfte att uppnå maximalt bra ventilation i lägenheterna. Föreningen har mycket effektiva filter på insugenheterna vilket ger mycket bra värden då alla större partiklar från omgivningen tas upp av filter. Luften i lägenheterna är mycket ren förutsatt att fönster är stängda.

Efter avslutad installation av de nya värmeväxlarna har föreningen även kompletterat anläggningen med ett nytt styrsystem.

### Renovering och isolering av tak

Föreningen har upphandlat och påbörjat omläggning av vissa takpartier, i huvudsak ytor som har en dålig avrinning som inneburit risk för läckage. De delar som slutfördes under 2012 var omläggning av de takpartier som var nödvändiga att tätas för att kunna tilläggsisolera vindarna. Vindarna har tilläggsisolerats i syfte att ytterligare sänka föreningens energikostnader. Detta arbete avslutades i december 2012.

### Stampsplning

Under sommaren 2010 påbörjades en stampsplning av ledningssystemet i hela fastigheten och det uppenbarades tekniska svårigheter vilket har inneburit att arbetet tagit mycket lång tid. Under år 2012 har arbetet inom den del av rörsystemet som är inom föreningens del av fastigheten slutförts.

### Fönsterrenovering

Arbetet med renovering av fönster i fastigheten påbörjades under hösten 2010 och beräknas vara klart 2013. Föreningen har 10 års garanti på utfört arbete.

### Hissrenovering

Föreningen har under året utfört renovering av hissen i port 120 som en del i den underhållsplan för fastighetens utveckling och hållbarhet som styrelsen tagit fram. Föreningen har 13 hissar som alla börjar nå en teknisk livslängd med stigande underhållskostnader som följd vilket innebär att minst en hiss per år ska renoveras fortsättningsvis.

### Gården

På initiativ av föreningens gårdsgrupp har alla entréer fått en ansiktslyftning genom att asfaltsytan bytts mot stenbeläggning och nya siffror med portens nummer satts upp i borstat stål. Några entréer har även fått nya tak.

Några nya bänkar inköpts till gården och de flesta ingångarna till lekplatserna har försetts med stenbeläggning. Lekplatserna har fått nya staket.

### Loftgångarna

Under året har lås installerats på de flesta större loftgångarna i fastigheten som ett resultat av fortsatt arbete med upprustning av skalskyddet som påbörjades redan år 2009.

### Tvister

Föreningen har i december 2012 genom en dom i tingsrätten bifallits ett anspråk på drygt tre miljoner kronor i en tvist i anledning av betalning till tredje man. Domen är överklagad till hovrätten och antas bli utsatt till huvudförhandling under hösten 2013. Föreningen har ytterligare fyra pågående tvister i anledning av styrelseansvar m.m. samt en mindre tvist avseende anspråk riktat mot föreningen pga. ersättning för entreprenadarbete. Föreningens dotterbolag Förvaltnings AB Ringrekt har en pågående tvist avseende utbetalning till tredje man och tre tvister i anledning av utbetalning till styrelseledamöter och närstående samt tre tvister avseende styrelseansvar m.m. I samtliga fall anser föreningen och dess dotterbolag att dessa anspråk är befogade.

M

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

#### Hushållssopor

Styrelsen har beslutat att införskaffa en stationär sopsugsanläggning samt delvis uppgradera befintligt rörsystem. Orsaken är dels krav från myndigheter och dels för att undvika problem med nuvarande lösning. Den nya sopsugen beräknas vara installerad till sommaren 2013.

#### Avfallskvarnar

En testinstallation av avfallskvarnar har pågått i mer än ett år. Då utfallet är bra har föreningen för avsikt att erbjuda medlemmar att införskaffa avfallskvarnar. Målet att kunna sänka avfallskostnaden genom en minskad volym av hushållssopor.

#### Bygglov för balkonginglasning

Föreningen har ansökt om bygglov för inglasning av fastighetens balkonger.

#### Föreningens ekonomi

Under året har föreningen upplåtit 7 st. bostadsrätter till ett värde av nästan 31 miljoner. Dessa har använts till att finansiera årets nyinvesteringar med ca 15 miljoner och ca 12 miljoner har använts till att finansiera rörelsens utgifter. Resterande 4 miljoner har förstärkt föreningens kassa. I bokföringen har försäljningsintäkterna bokats in som Eget Kapital under insatser enligt plan och upplåtelseavgifter.

Föreningens belåningsgrad är låg. Belåning ställt i relation till fastighets taxeringsvärde år 2012 är 22 %.

Liksom tidigare år har föreningens intäkter under år 2012 inte överstigit föreningens löpande kostnader. Skälet till detta är att den ekonomiska prognos som togs fram i samband med att föreningen tillträdde fastigheten år 2008 byggde på att löpande kostnader skulle täckas av lånade medel under många kommande år snarare än att täckas av löpande intäkter. Föreningen har därför under året tagit fram en ny ekonomisk prognos.

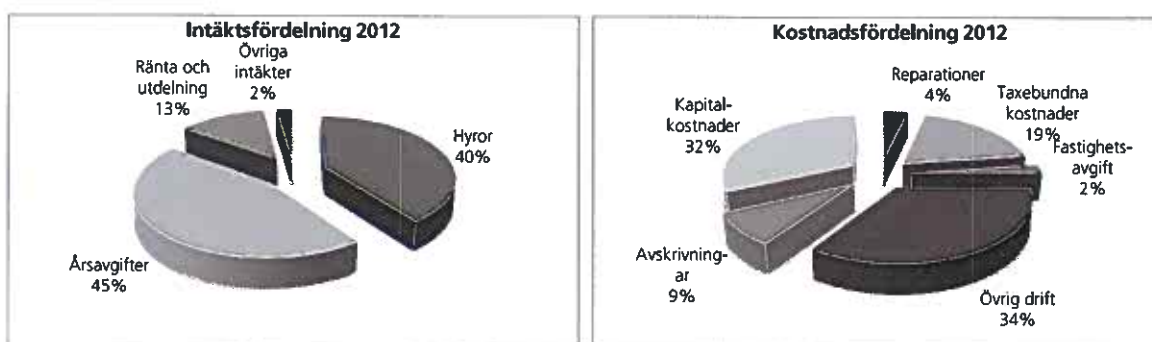
Eftersom det inte är realistiskt för en bostadsrättsförening att täcka löpande kostnader med lånade medel är styrelsens mål att föreningen ska komma i ekonomisk balans inom 3 år. Med ekonomisk balans menas att föreningens egna intäkter som ett minimum ska täcka föreningens löpande kostnader.

Den ekonomiska prognosen visar att för att föreningen ska komma i ekonomisk balans kommer avgifterna att behöva höjas de närmaste två åren. Enligt styrelsens beslut har avgiften höjts med 20 % per 1 januari 2013. Årsavgiften är nu ca 384 kr per kvm/år och i och med årets höjning ökar intäkterna och föreningen kommer närmare det uppsatta ekonomiska målet.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 20 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 20 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 32 727 kvm bostäder och 1 710 kvm lokaler.

3

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	325	247	187	125
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 241	1 261	1 212	1 105
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 188	6 026	5 774	6 430
Elkostnad/kvm totalyta	44	59	60	44
Värmekostnad/kvm totalyta	90	97	89	85
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	26	18	26
Kapitalkostnader/kvm totalyta	323	363	332	392

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-14 758 624
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-92 864 382
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
av fond för yttre underhåll lanspråkats enligt stadgar	192 813
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-109 430 193</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-109 430 193**

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

3

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	17 159 872	15 056 086
Övriga rörelseintäkter		460 548	766 761
		<b>17 620 420</b>	<b>15 822 847</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-4 129 306	-3 117 622
Reparationer		-1 260 046	-1 285 159
Periodiskt underhåll		-192 814	-290 328
Taxebundna kostnader		-6 626 936	-7 297 238
Övriga driftskostnader		-5 098 056	-5 071 269
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-787 620	-763 176
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-2 345 096	-3 164 701
Personalkostnader		-380 131	-360 341
Avskrivningar		-2 996 124	-2 334 513
		<b>-23 816 128</b>	<b>-23 684 347</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 195 708</b>	<b>-7 861 500</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Nedskrivning av långfristiga placeringar		0	-996 607
Ränteintäkter från långa fordringar		2 552 484	3 547 916
Ränteintäkter		9 213	57 939
Räntekostnader		-11 124 613	-12 508 745
		<b>-8 562 916</b>	<b>-9 899 497</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-14 758 624</b>	<b>-17 760 997</b>

3



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	866 141 242	853 574 867
Pågående byggnation	1 169 487	0
Maskiner och inventarier	7 260	47 961
	<b>867 317 989</b>	<b>853 622 828</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Långfristiga värdepappersinnehav	100 000	100 000
	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>867 417 989</b>	<b>853 722 828</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	504 178	489 211
Övriga fordringar	1 963 689	1 966 647
Förutbetalda kostnader	1 351 123	1 352 576
Upplupna intäkter	496 664	537 135
	<b>4 315 654</b>	<b>4 345 568</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	4 683 942	3 120 400
	<b>4 683 942</b>	<b>3 120 400</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 999 596</b>	<b>7 465 968</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>876 417 584</b>	<b>861 188 796</b>

M

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		774 802 824	758 191 625
Upplåtelseavgifter		24 161 371	14 937 844
Fond för yttre underhåll	Not 9	6 271 346	4 464 159
		<u>805 235 541</u>	<u>777 593 628</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-94 671 569	-75 103 385
Årets resultat		-14 758 624	-17 760 997
		<u>-109 430 194</u>	<u>-92 864 382</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>695 805 348</b>	<b>684 729 246</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 10	6 291 610	1 753 114
Skulder till kreditinstitut	Not 11	167 000 000	167 000 000
		<u>173 291 610</u>	<u>168 753 114</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		1 939 855	1 455 864
Skatteskulder		834 776	1 516 652
Övriga kortfristiga skulder		2 118 445	2 030 640
Upplupna kostnader	Not 12	1 235 402	958 612
Förutbetalda avgifter och hyror		1 192 148	1 744 667
		<u>7 320 627</u>	<u>7 706 436</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>876 417 584</b>	<b>861 188 796</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	300 000 000	300 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

M

**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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,25%	0,25%
Yttre anläggningar	10,00%	10,00%
Bredband	10,00%	10,00%
Maskiner	20,00%	20,00%

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.

<b>Not 1</b>	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	9 102 173	6 927 759
Hysesintäkter	8 057 699	8 128 327
	<b>17 159 872</b>	<b>15 056 086</b>

<b>Not 2</b>	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	1 750 000	553 479
Fastighetsskötsel enligt beställning	87 909	152 135
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	292 564
Fastighetsskötsel gård beställ	2 745	131 429
Snöröjning/sandning	450 534	383 674
Städning entreprenad	1 175 546	1 036 972
Städning enligt beställning	18 104	84 538
Mattvätt/Hyrmattor	110 735	108 583
Hissbesiktning	10 725	10 725
Myndighetstillsyn	10 854	7 695
Bevakning	193 440	145 491
Gemensamma utrymmen	51 702	4 938
Garage	49 439	24 911
Gård	25 278	35 806
Serviceavtal	38 046	27 333
Förbrukningsmateriel	32 861	65 201
Störningsjour och larm	116 164	51 087
Brandskydd	5 225	1 062
	<b>4 129 306</b>	<b>3 117 622</b>

M

	2012	2011
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	70 353	85 739
Hyseslägenheter	93 689	46 973
Brf Lägenheter	0	2 456
Lokaler	1 500	1 675
Förskola	36 638	3 783
Gemensamma utrymmen	16 167	8 175
Tvättstuga	87 218	40 877
Sophantering/återvinning	25 804	19 604
Entré/trapphus	34 312	14 634
Lås	154 494	147 882
VVS	145 894	54 962
Värmeanläggning/undercentral	120 940	0
Ventilation	0	59 157
Elinstallationer	47 703	73 870
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	36 327	3 939
Bredband	0	4 244
Hiss	300 539	253 761
Tak	17 896	73 875
Fasad	0	100 611
Fönster	5 501	27 138
Balkonger/altaner	16 093	23 787
Mark/gård/utemiljö	6 600	19 621
Skador/klotter/skadegörelse	27 157	89 576
Vattenskada	15 222	128 820
	<b>1 260 046</b>	<b>1 285 159</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lägenhet	84 544	0
Sophantering/återvinning	0	159 375
Installationer	0	2 688
VVS	20 721	0
Elinstallationer	6 706	0
Fönster	80 843	0
Balkonger/altaner	0	91 835
Mark/gård/utemiljö	0	36 430
	<b>192 814</b>	<b>290 328</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	1 510 768	2 044 818
Värme	3 099 206	3 326 549
Vatten	905 992	879 794
Sophämtning/renhållning	378 607	322 752
Grovsopor	732 363	723 325
	<b>6 626 936</b>	<b>7 297 238</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	357 344	314 903
Självrisk	0	21 306
Tomträttsavgäld	4 317 700	4 317 700
Kabel-TV	99 300	96 960
Bredband	323 712	320 400
	<b>5 098 056</b>	<b>5 071 269</b>



	2012	2011
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>787 620</b>	<b>763 176</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	400	0
Medlemsinformation	0	7 400
Tele och datakommunikation	64 546	65 824
Juridiska åtgärder	1 496 920	1 848 985
Inkassering avgift/hyra	24 825	600
Hysesförluster	31	1 062
Övriga förluster	0	500
Revisionsarvode extern revisor	246 000	228 750
Föreningskostnader	48 293	40 444
Styrelseomkostnader	11 989	27 315
Fritids och Trivselkostnader	10 825	3 013
Förvaltningsarvode	305 791	292 810
Förvaltningsarvoden övriga	46 113	413 520
Administration	47 066	93 837
Korttidsinventarier	10 106	56 059
Konsultarvode	21 032	61 558
Föreningsavgifter	0	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 160	11 160
Övriga driftskostnader	0	6 893
	<b>2 345 096</b>	<b>3 164 701</b>

#### Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

#### Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	286 000	299 997
Sociala kostnader	88 290	94 259
Övriga personalkostnader	5 841	-33 915
	<b>380 131</b>	<b>360 341</b>

#### Avskrivningar

Byggnad	2 129 000	2 129 000
Förbättringar	826 423	164 810
Maskiner	40 701	40 702
	<b>2 996 124</b>	<b>2 334 513</b>

#### TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

**23 816 128**                      **23 684 347**

#### Not 3

**2012-12-31**                      **2011-12-31**

#### BYGGNADER OCH MARK

##### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	863 047 918	855 375 081
Nyanskaffningar	15 521 798	7 672 837
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>878 569 716</b>	<b>863 047 918</b>

##### Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-9 473 051	-7 179 241
Årets avskrivningar enligt plan	-2 955 423	-2 293 810
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 428 474</b>	<b>-9 473 051</b>

M

	2012	2011
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>866 141 242</b>	<b>853 574 867</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	405 400 000	405 400 000
Taxeringsvärde mark	351 400 000	351 400 000
	<u>756 800 000</u>	<u>756 800 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	731 000 000	731 000 000
Lokaler	25 800 000	25 800 000
	<u>756 800 000</u>	<u>756 800 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 4</b>		
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	1 169 487	0
	<u>1 169 487</u>	<u>0</u>

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 5</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	203 512	203 512
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>203 512</u>	<u>203 512</u>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-155 551	-114 848
Årets avskrivningar enligt plan	-40 702	-40 702
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-196 253</u>	<u>-155 550</u>

<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>7 259</b>	<b>47 962</b>
---	--------------	---------------

**Not 6**  
**ANDELAR I KONCERNBOLAG**

	Org nr	Säte
Förvaltnings AB RingRekt	556731-3187	Stockholm

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ack anskaffningsvärde</b>		
Vid årets början	2 610 607	1 614 000
Tillskott	0	996 607
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>2 610 607</u>	<u>2 610 607</u>

<b>Ack nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-2 510 607	-1 514 000
Tillskott	0	-996 607
	<u>-2 510 607</u>	<u>-2 510 607</u>

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
---------------------------------------	----------------	----------------

M

Till följs av en kostnad som uppkommit i dotterbolaget har föreningen givit bolaget tillskott i form av ett villkorat aktieägartillskott per 2011-12-31. Bokföringstekniskt innebär detta att anskaffningsvärdet på aktierna i dotterbolaget ökat med samma belopp. Då bolagets eget kapital understiger föreningens anskaffningsvärde har en nedskrivning av aktierna gjorts med samma belopp.

<b>Not 7</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Tomträttsavgäld kv 1 2013	1 079 425	1 079 425
Bredband kv 1 2013	80 100	80 100
Fastighetsförsäkring	150 723	146 333
Serviceavtal	16 250	22 500
Garage	4 240	3 833
Bevakning	20 385	20 385
	<u>1 351 123</u>	<u>1 352 576</u>

<b>Not 8</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	774 802 824	16 611 199	0	758 191 625
Upplåtelseavgifter	37 212 639	13 963 801	0	23 248 838
Ack kostnad för nyupplåtelse	-13 051 268	-4 740 274	0	-8 310 994
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	6 271 346	1 807 187	0	4 464 159
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>805 235 541</b>	<b>27 641 913</b>	<b>0</b>	<b>777 593 628</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-94 671 569	-1 807 187	-17 760 997	-75 103 385
Årets resultat	-14 758 624	-14 758 624	17 760 997	-17 760 997
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-109 430 194</b>	<b>-16 565 811</b>	<b>0</b>	<b>-92 864 382</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>695 805 348</b>	<b>11 076 102</b>	<b>0</b>	<b>684 729 246</b>

<b>Not 9</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	4 464 159	2 754 487
Reservering enligt stadgar	2 000 000	2 000 000
lanspråktagande enligt stadgar	-192 813	-290 328
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 271 346</b>	<b>4 464 159</b>

<b>Not 10</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>			
Beviljad kredit		20 000 000	10 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	2,739 %	6 291 610	1 753 114

77

<b>Not 11</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	3,060 %	25 000 000	0	2014-06-18
Nordea	3,060 %	25 000 000	0	2014-06-18
Nordea	3,160 %	25 000 000	0	2014-12-15
Nordea	3,140 %	17 000 000	17 000 000	2013-02-26
Nordea/Swap 746767/890762	3,140 %	75 000 000	75 000 000	2014-06-30
Nordea/Swap 746765/890761		0	75 000 000	2012-06-09
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>167 000 000</b>	<b>167 000 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>167 000 000</b>	<b>167 000 000</b>	

3

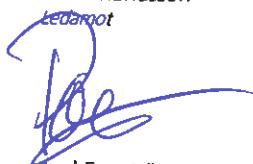


<b>Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
El	110 213	108 513
Värme	284 487	387 194
Vatten	48 703	40 602
Extern revisor	60 000	60 000
Arvoden	127 929	157 575
Sociala avgifter	40 195	49 510
Ränta	170 841	72 431
Övrigt	79 501	79 501
Fastighetskötsel	2 208	0
Snöröjning/sandning	311 325	0
Bankavgifter	0	3 072
Föreningskostnader	0	214
	<b>1 235 402</b>	<b>958 612</b>

STOCKHOLM den 23 / 4 2013




Per Amundsson  
Ledamot



Paul Engström  
Ledamot



Veronica Iistedt  
Ledamot



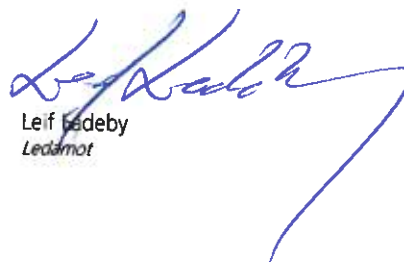
Magnus Larsson  
Ledamot



Olof Dahlman  
Ledamot



Gunilla Gedda  
Ledamot



Leif Edeby  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2013



Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rektangeln 22 för räkenskapsåret 2012.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

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 2012 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rektangeln 22 för räkenskapsåret 2012.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Stockholm den 24/4 - 2013

Ernst & Young AB



Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor