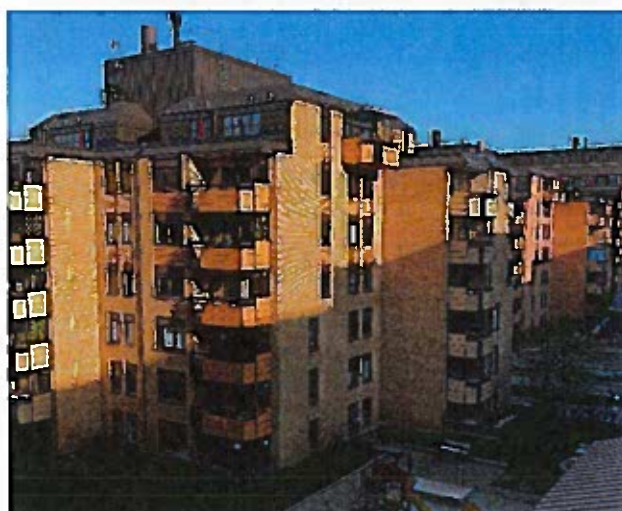
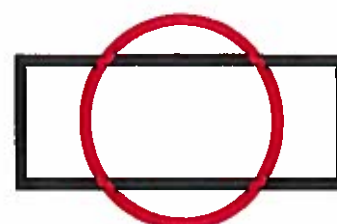


Årsredovisning 2018



Bostadsrättsföreningen
Rektangeln 22



Brf Rektangeln 22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rektangeln 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ursula Berge	Ledamot
Anna Gellerstedt	Ledamot
Jesper Högström	Ledamot
Anders Nyström	Ledamot
Vanessa Palmén	Ledamot
Tom Pollars	Ledamot
Ulla Sundberg	Ledamot
Björn Sundberg	Ledamot
Andreas Ångström	Ledamot

Leif Ladeby	Suppleant
Per Widén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Marcus Antin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rektangeln 22	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2028.

Fullvärdesförsäkring finns via QBE Insurance (European) Ltd.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

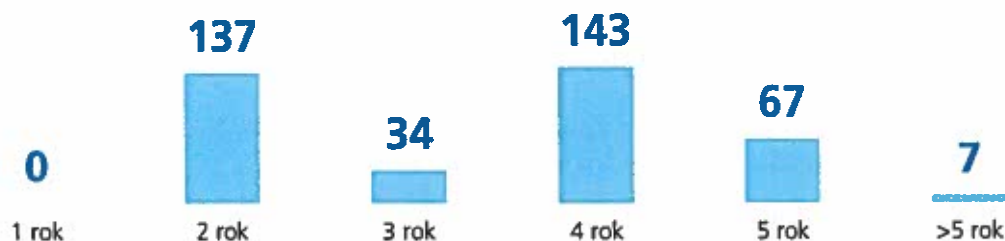
Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 347 lägenheter med bostadsrätt samt 41 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	90 m ²	2019-10-31
Förskola	1 195 m ²	2021-09-30
Förskola	40 m ²	2021-09-30
Kontorshotell	277 m ²	2017-12-31
Kontor	90 m ²	2022-01-01

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

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hiss 98/102	2018	
Tätning av tak	2018	
Filmning av horisontella rör	2018	I samarbete med AMF Fastigheter, ägare av fastighetens undre del
Byte av värmväxlare	2018 - 2019	Element
Sopsug ny ventilation	2017	
Renovering av huvudentré uppgång 100	2016	
Tätning av tak	2016 - 2017	
Renovering gårdsyta	2015	
Byte av balkongtak	2014 - 2015	Helt klart våren 2015
Nya kranar på huvudstammar	2014 - 2016	
Lagning av tak	2013	Nytt yttskikt, lågdelar
Ny stationär sopsug	2013 - 2015	
Tilläggsisolering av vind	2012	
Renovering av hissarna	2012 - 2024	
Rensning av F-kanaler bostäder och lokaler	2012	
Renovering av horisontella avloppsstammar	2012	Delvis utfört
Byte av ventilationsaggregat	2011 - 2012	
Fönsterrenovering	2010 - 2013	
Underhåll av sopsugsanläggningen	2009 - 2017	
Yttertak, montage av snöskydd. Nya elkablar	2009 - 2013	
Stampsolning	2009 - 2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny utrustning tvättstugor	2016-2018	Nya energibesparande maskiner kommer att installeras i samtliga tvättstugor
Belysning trapphus	2017-2019	Byte till LED belysning i trapphusen, på loftgångarna och på gården i syfte att spara energi
Tätning av tak samt impregnering av fasad	2019	
Målning av tak i trapphus	2019	Efter byte av armaturer
Hissrenovering	2020	En hiss repareras under året
Förråd	2020-2021	
Renovering av avloppsledning	2020-2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV nät	Com Hem AB
Bredband	OwnIt Broadband AB
Service hissar	St Eriks hiss
El, vatten	Fortum
Teknisk förvaltning	Adex
Sopsugsanläggning	Bodab
Grovsopor mm	Recycling
Städning	Strykfritt AB
Tvättstugor service	Entema AB
Snöröjning & trädgårdsskötsel	Lars Nordgren

Övrig information

Juridik:

Under 2018 var föreningen part i rättsligt förfarande mot en leverantör med krav på ett mindre belopp. Kravet bestreds och ärendet avslutades med förlikning.

2018-12-31 var föreningen inte part i något rättsligt förfarande inför domstol eller skiljenämnd. Det fanns inte heller något känt anspråk som skulle kunna antas föranleda att talan skulle väckas eller skiljeförfarande påkallas mot föreningen.

Föreningens ekonomi

Föreningen är lågt belånad. Lånen ställda i relation till fastighetens taxeringsvärde år 2018 var lägre än 16%. På de lån som har omförhandlats under året har löptiden spridits ut under längre tidsperioder för att minska ränterisken. Föreningen har även fortsatt låga räntekostnader.

Den nya tomträttsavgälden är oförändrad och började gälla 1 juli 2018. Tomträttsavgälden gäller i 10 år.

Vidare har föreningen 41st hyresrätter som i framtiden omvandlas till bostadsrätter och därefter säljs. Under 2018 har 1st hyresrätt sålts. Styrelsen har under året använt försäljning till att amortera på lånen. Lånen var vid verksamhetsårets slut 133 miljoner kronor, vilket är en minskning med 5,45 miljoner.

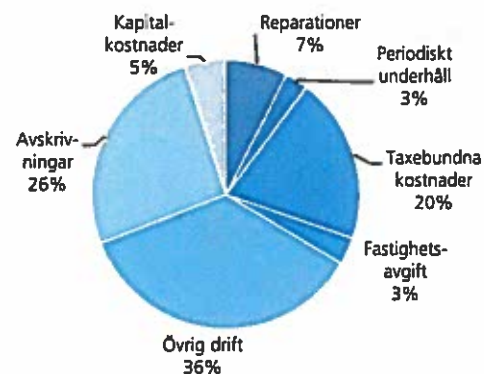
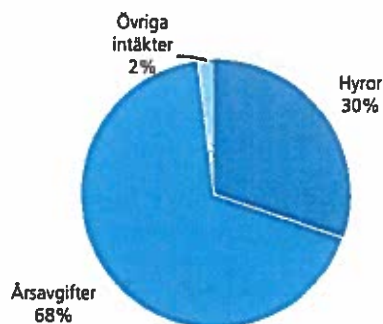
Föreningens intäkter har varit lägre under året och detta pga. att kontorshotellet i port 100 har varit vattenskadad och behövde torka ut. Styrelsen har under året jobbat på att hitta en pålitlig och långsiktig hyresgäst för lokalen. Även lokalen i 128 har varit vattenskadad och behövde renoveras vilket även där har lett till lägre intäkter.

Medlemsavgifterna har varit oförändrade under 2018 och styrelsen har inte fattat beslut om någon höjning av medlemsavgiften för 2019. Styrelsen har under verksamhetsåret 2018-2019 påbörjat arbetet med att göra en mer omfattande underhållsplan för fastigheten för att få ett grepp om fastighetens framtida underhållsbehov. Detta för att kunna göra en långsiktig budget för föreningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 648 793	7 037 264
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	22 293 770	23 292 423
Finansiella intäkter	1 730	922
Minskning kortfristiga fordringar	0	209
Medlemsinsatser	4 100 000	3 773 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 476 302
	26 395 500	28 542 857
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	18 955 697	19 571 822
Finansiella kostnader	1 326 952	1 499 956
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 424 521	28 623
Ökning av kortfristiga fordringar	73 225	0
Minskning av långfristiga skulder	4 040 874	3 830 927
Minskning av kortfristiga skulder	1 499 199	0
	28 320 468	24 931 327
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 723 826	10 648 793
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 924 968	3 611 529

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Belysning

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

Ny hiss i 98/102

Hissen i port 98/102 gick sönder i början på 2018 och totalrenoverades med ny motor och sensor system och ny belysning i hisskorgens tak.

Tak

Taket på 130 renoverades under hösten för att täppa till ett antal hål.

Tvättstugor

Ny energisparande torktumlare byttes i enlighet med underhållsplan i tvättstugan i 120.

VVS

Monterat magnetventiler för att kunna stänga av vatten per port och nu gällde det port 108. Några portar återstår och kommer att åtgärdas senare.

Extra balkonger

Bygglov beviljat för att bygga balkonger på loftgångstak och på taken in mot gården.

Cykelrensning

150 herrelösa cyklar har rensats från cykelställ och cykelförråd.

Säkerhetsdörrar

Ett 40-tal säkerhetsdörrar har installerats efter en kollektiv prispförhandling

Trädfällning

Det stora trädet bredvid glashuset fälldes inför en planerad uppfixning av gården.

Nya entreprenörer

Nya entreprenörer för hisservice, snöröjning och trädgårdsskötsel.

Hysesförhandling

Nya förhandlade hyror för våra hyresgäster med höjning såväl retroaktivt som för hela 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 347 st
Överlåtelser under året: 25 st
Nyupplåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 544
Tillkommande medlemmar: 45
Avgående medlemmar: 43
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 546

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	514	513	509
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 323	1 516	1 513	1 517
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 587	4 725	4 855	4 844
Elkostnad/m ² totalyta	34	32	32	33
Värmekostnad/m ² totalyta	68	67	72	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	30	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	44	49	76
Soliditet (%)	84	83	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 131	-4 922	-6 819	-7 655
Nettoomsättning (tkr)	22 106	23 074	23 019	22 977

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	801 997 742	1 846 625	0	800 151 117
Upplåtelseavgifter	64 248 832	2 253 375	0	61 995 457
Ack kostnad för nyupplåtelse	-13 874 468	0	0	-13 874 468
Fond för yttre underhåll	9 613 339	2 000 000	-2 039 369	9 652 708
S:a bundet eget kapital	861 985 445	6 100 000	-2 039 369	857 924 814
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-143 041 598	-2 000 000	-2 882 533	-138 159 064
Årets resultat	-5 130 619	-5 130 619	4 921 902	-4 921 902
S:a ansamlad förlust	-148 172 217	-7 130 619	2 039 369	-143 080 967
S:a eget kapital	713 813 229	-1 030 619	0	714 843 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 130 619
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-141 041 598
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
summa balanserat resultat	-148 172 217

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

773 779
-147 398 438

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	22 106 345	23 074 341
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 425	218 082
Summa rörelseintäkter		22 293 770	23 292 423
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-17 460 520	-17 853 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 110 589	-1 318 158
Personalkostnader	Not 6	-384 589	-400 074
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-7 143 470	-7 143 470
Summa rörelsekostnader		-26 099 167	-26 715 292
RÖRELSERESULTAT		-3 805 397	-3 422 869
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 730	922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 326 952	-1 499 956
Summa finansiella poster		-1 325 222	-1 499 034
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 130 619	-4 921 902
ÅRETS RESULTAT		-5 130 619	-4 921 902

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	838 896 002	846 009 072
Pågående byggnation	Not 9	2 453 144	28 623
Maskiner	Not 10	0	30 400
Summa materiella anläggningstillgångar		841 349 146	846 068 095
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		841 349 146	846 068 095
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		547 149	482 274
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	8 951 684	10 860 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 071 550	1 079 425
Summa kortfristiga fordringar		10 570 383	12 422 125
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 570 383	12 422 125
SUMMA TILLGÅNGAR		851 919 529	858 490 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		852 372 106	848 272 106
Fond för yttre underhåll	Not 13	9 613 339	9 652 708
Summa bundet eget kapital		861 985 445	857 924 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-143 041 598	-138 159 064
Årets resultat		-5 130 619	-4 921 902
Summa fritt eget kapital		-148 172 217	-143 080 967
SUMMA EGET KAPITAL		713 813 229	714 843 848
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	1 670 193	261 067
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	85 000 000	55 000 000
Summa långfristiga skulder		86 670 193	55 261 067
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	48 000 000	83 450 000
Leverantörsskulder		1 142 845	2 285 890
Skatteskulder		59 928	67 122
Övriga skulder		541 326	136 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 692 008	2 446 231
Summa kortfristiga skulder		51 436 107	88 385 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		851 919 529	858 490 221

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2018	2017
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
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	15 127 753	15 075 843
Hyror bostäder	4 010 792	4 077 506
Hyror lokaler	2 696 571	3 610 721
Hyror antennplats	31 749	31 221
Hyresrabatt	0	-23 000
Värmeintäkter	149 778	147 286
Återvunna fordringar ej moms	0	25 348
Avgift andrahandsuthyrning	16 548	43 921
Gästlägenhet	73 100	85 500
Öresutjämning	54	-5
	22 106 345	23 074 341

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	42 511	29 232
	Övriga intäkter	144 914	188 850
		187 425	218 082
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	973 172	935 884
	Fastighetsskötsel beställning	19 596	24 361
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	595 139	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	-21 235	481 078
	Snöröjning/sandning	284	17 074
	Städning entreprenad	1 017 886	801 048
	Städning enligt beställning	2 782	16 081
	Mattvätt/Hyrmattor	2 137	1 756
	Hissbesiktning	33 662	12 188
	Myndighetstillsyn	3 955	21 881
	Bevakning	0	133 620
	Gemensamma utrymmen	18 758	5 556
	Sophantering	3 164	43 043
	Gård	50 134	50 704
	Serviceavtal	147 764	161 709
	Förbrukningsmateriel	67 296	66 429
	Teleport/hissanläggning	7 826	0
	Störningsjour och larm	41 942	31 969
	Brandskydd	0	6 067
	Fordon	18 677	377
		2 982 938	2 810 824
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	193 044	51 872
	Brf Lägenheter	0	10 330
	Lokaler	283 076	0
	Förskola	33 496	0
	Gemensamma utrymmen	0	34 630
	Tvättstuga	68 552	184 850
	Sophantering/återvinning	240 085	118 496
	Entré/trapphus	2 353	28 348
	Lås	47 453	36 126
	Installationer	-35 230	0
	VVS	283 455	351 411
	Värmeanläggning/undercentral	49 748	34 287
	Ventilation	56 505	164 177
	Elinstallationer	42 469	83 907
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	35 007	19 108
	Bredband	0	10 743
	Hiss	214 281	162 210
	Tak	397 749	72 462
	Fönster	2 188	12 988
	Balkonger/altaner	990	18 141
	Mark/gård/utemiljö	0	80 710
	Skador/klotter/skadegörelse	12 532	22 903
	Vattenskada	145 320	87 053
		2 073 073	1 584 751

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	64 880	491 288
	Sophantering/återvinning	0	631 625
	Entré/trapphus	20 810	0
	Lås	14 670	0
	VVS	145 425	240 313
	Värmeanläggning	75 595	0
	Ventilation	0	99 558
	Elinstallationer	47 399	576 585
	Hiss	405 000	0
		773 779	2 039 369
	Taxebundna kostnader		
	El	1 163 658	1 112 669
	Värme	2 335 949	2 311 551
	Vatten	1 130 907	1 077 938
	Sophämtning/renhållning	835 788	799 286
		5 466 302	5 301 444
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	344 289	344 289
	Tomträttsavgäld	4 301 950	4 317 700
	Kabel-TV	325 913	288 305
	Bredband	281 520	264 688
		5 253 672	5 214 982
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	910 756	902 220
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	17 460 520	17 853 589

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	328	6 004
	Tele- och datakommunikation	7 507	11 376
	Juridiska åtgärder	238 672	371 335
	Inkassering avgift/hyra	24 000	16 575
	Övriga förluster	0	18 351
	Revisionsarvode extern revisor	61 954	107 500
	Föreningskostnader	55 822	70 294
	Styrelseomkostnader	11 300	16 701
	Fritids- och trivselkostnader	7 002	28 328
	Förvaltningsarvode	360 150	347 068
	Administration	20 474	29 616
	Korttidsinventarier	8 340	40 389
	Konsultarvode	303 090	242 901
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 950	11 720
		1 110 589	1 318 158

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	295 744	296 197
	Löner	0	13 650
	Kostnadsersättningar	56	0
	Sociala kostnader	88 789	90 227
		384 589	400 074
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	6 815 581	6 815 581
	Förbättringar	297 489	297 489
	Maskiner	30 400	30 400
		7 143 470	7 143 470
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	887 702 344	887 250 322
	Nyanskaffningar	0	452 022
	Utgående anskaffningsvärde	887 702 344	887 702 344
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-41 693 271	-34 580 201
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 113 070	-7 113 070
	Utgående avskrivning enligt plan	-48 806 341	-41 693 271
	Planenligt restvärde vid årets slut	838 896 002	846 009 072
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	357 000 000	357 000 000
	Taxeringsvärde mark	492 200 000	492 200 000
		849 200 000	849 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	810 000 000	810 000 000
	Lokaler	39 200 000	39 200 000
		849 200 000	849 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Balkongprojekt	95 063	
	Armatyrprojekt	2 358 081	28 623
		2 453 144	28 623

Not 10	MASKINER		2018-12-31	2017-12-31
	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		-325 112	-294 712
	Årets avskrivningar enligt plan		-30 400	-30 400
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-355 512	-325 112
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	30 400
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar		521 730	509 056
	Avräkning vidarefakturerering		60 101	60 101
	Osäkra kundfordringar		-60 101	-60 101
	Värdereglering kundfordringar		-482 168	-482 168
	Skattekonto		172 089	172 089
	Klientmedel hos SBC		8 723 826	10 648 793
	Inkasso		0	8 939
	Fordringar		0	3 717
	Fordringar kreditfakturer		16 207	0
			8 951 684	10 860 426
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Tomträtsavgäld		1 071 550	1 079 425
			1 071 550	1 079 425
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		9 652 708	10 748 534
	Reservering enligt stadgar		2 000 000	2 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-2 039 369	-3 095 826
	Vid årets slut		9 613 339	9 652 708
Not 14	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2018-12-31	2017-12-31
	Beviljad kredit	0,250 %	5 000 000	5 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	1,028 %	1 669 859	261 067

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,990 %	25 000 000	25 000 000	2019-05-20
Nordea	0,288 %	25 000 000	25 000 000	2021-05-17
Nordea	1,490 %	30 000 000	30 000 000	2020-06-17
Nordea	0,600 %	30 000 000	30 000 000	2023-06-19
Nordea	0,000 %	0	3 450 000	2018-06-18
Nordea	0,678 %	23 000 000	25 000 000	2019-12-19
Summa skulder till kreditinstitut		133 000 000	138 450 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 000 000	-83 450 000	
		85 000 000	55 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 133 000 000 kr.

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	300 000 000	300 000 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	0	5 000
Sociala avgifter	0	1 571
Ränta	64 379	78 139
Avgifter och hyror	1 627 629	2 270 659
Fastighetsskötsel gård beställning	0	47 500
Reparationer	0	43 362
	1 692 008	2 446 231

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av lokal i port 100 "kontorshotellet"

Efter en större vattenskada måste lokalen renoveras för att kunna hyras ut. Byggnadsfirma för renovering är anlitad och renoveringen beräknas vara klar Vt-19.

Styrelsen jobbar på att hitta en pålitlig och långsiktig hyresgäst och har anlitat en mäklare för detta uppdrag.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22 / 4 2019



Ursula Berge
Ledamot



Jesper Högström
Ledamot



Vanessa Palmén
Ledamot



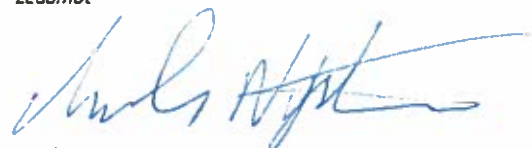
Ulla Sundberg
Ledamot



Andreas Ångström
Ledamot



Anna Gellerstedt
Ledamot



Anders Nyström
Ledamot



Tom Pollars
Ledamot



Björn Sundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2019
Ernst & Young AB



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rektangeln 22 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rektangeln 22 för år 2018 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

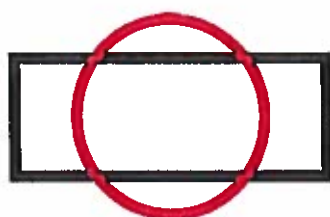
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper.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

Stockholm den 2 maj 2019

Ernst & Young AB



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor



Brf Rektangeln 22