



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rektangeln 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 22

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rektangeln 22	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2028.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

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

Föreningen har 33 hyreslägenheter och 355 bostadsrätter om totalt 32 736 kvm och 10 lokaler om 1 800 kvm.

Byggnadernas totalyta är 34 546 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ursula Berge	Ordförande
Tony Santangelo	Vice ordförande
Kerstin Schillberger	Kassör
Donovan Hughes	Styrelseledamot
Hossein Kia	Styrelseledamot
Leif Karlander	Styrelseledamot
Malin Lindhagen	Styrelseledamot
Mårten Sandberg	Styrelseledamot
Tomas Johansson	Styrelseledamot
Amanda Borg	Suppleant
Jon Hulander	Suppleant

Valberedning

Jesper Högström, sammankallande
Anna Gellerstedt
Carl-Johan Uddenberg
Jessica Laurén
Maja Österlund

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande och kassör i föreningen.

Revisorer

Isak Olofsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Takinspektion
 - Målning av utsatta väggar, antiklotteråtgärder
 - Led-belysning i alla hissar
 - Entré Dalslandsgatan 2 - renovering, terazzogolv och ytskikt
 - Partiellt stambyte i port 114 och 130, En stam var, urval av våningsplan
 - Renovering av hyresrätter för flytt och försäljning av större
 - Byte av bärlinor i hiss 98/102
 - Lagning av tak i port 102 och 130
 - Brytskydd på flera portar, bla Götgatan 100 mot gården, gym m fl.
 - Bärbuskhörna med soldäck ersätter en lekplats
- 2022-2023** ● Fönster - Renovering av fönster med sämst standard
 - Avloppsstammar - Komplet stamspolning i alla lägenheter och lokaler samt rättelse vid fel
 - Ventilation - Kanalrensning och obligatorisk ventilationskontroll i alla lägenheter och lokaler.
 - Krav på rättelse vid fel.
 - Gym - Byggnation av gym samt tillhörande brandcell mm
 - Förråd - Byggnation av förråd för uthyrning
- 2022** ● Belysning - Byte av belysning till led i alla resterande utrymmen, dvs även i källarutrymmen, gårdsbelysning mm.
 - Bytesrum Skänkis - Byggnation och inredning av bytesrum för de boende
 - Matavfall - Källsortering av matavfall i enlighet med krav Stockholm stad
 - Loftgångar - Högstrycksvävt av loftgångspanel mot Dalslandsgatan
 - Lekplatser - Målningsarbete på tre lekplatser, en avvecklas för annan verksamhet

- 2022** ● Säkerhetsdörrar - Installation av säkerhetsdörrar till intr. BR-innehavare
Solceller - Förstudie för att undersöka möjligheten att installera solceller.
Gemensam el; nya elmätare, dragningar, digital kommunikation mm
- 2021** ● Magnetventiler - Byte av 99 magnetventiler till underhållsfria STAD-ventiler
Sopsugen - Löpande lagning och underhåll
- 2020** ● Energibesiktning - Fullständig energibesiktning gjord. Energiklass D
Renovering av två entréer mot gata - Målningsarbete och byte av armatur mm. Port 102 och 124.
- 2019** ● Mekstation för cyklar vid port 114
- 2018** ● Renovering av hiss 98/102
- 2017-2019** ● Belysning trapphus - Byte till led i trapphus, på loftgångar och på gården
- 2016** ● Renovering av huvudentré Götgatan 100
- 2010-2013** ● Fönsterrenovering - Målning mm av ytterbågar
- 2009-2012** ● Stamspolning - Partiell

Planerade underhåll

- 2024** ● Sopsugen, flera tankunderhalvor samt rörböjar behöver bytas
Slutjustering av ventilation för avslutad och godkänd OVK
Cykelställ - nya vid port 100 samt gamla framför fönster tas bort
Uppfräschning på gården, fler krukor och träd
Uppfräschning av fest- och konferenslokalen Kvadraten
Uppfräschning av korridorer vån 1 och 2, Götgatan 106 - 114
Uppfräschning av terrassen för odlingslådorna, kompletteringar i bärbuskhörnan
Utveckling av Skänkis - fler hyllplan, klädstänger mm

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
El	Fortum/Vattenfall
Städning	KEAB Gruppen
Sopsugsanläggningen	BoDAB / Envac
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Södermalms Trädgårdsservice
Sophantering	Remondis
TV-nät	Tele 2
Bredband	Ownit Broadband
Hissar, service	S:t Eriks Hiss
Snö- och isröjning, tak	Klättert teknik
Övervakningskameror, passersystem, lås och dörrar	Söderlås
Gemensam el och IMD	IMD Sverige / Techem
Tvättstugor, service	Entema
Ställverksservice	EKAB Elkraftservice

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen arbetar aktivt för att de boende ska vara delaktiga i kvarterets utveckling.

Bostadsrättsföreningen har flera olika grupper med boende som gårdsgrupp, cykelgrupp, odlingsgrupp och miljögrupp. Enskilda boende är också ansvariga för vissa gemensamma nyttigheter som Skänkis, gymmet och Kvadraten. Föreningen har även genomfört flera olika sociala aktiviteter som 40-årsjubileum, julfika mm.

Styrelsen har ändrat rutiner för tex hissfelanmälan och avhjälpjer många driftstörningar själva. Detta ger väsentliga besparingar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt stabil ekonomi trots högre räntor, inflation och elpriser. Styrelsen valde dock att höja avgifterna med 10% från och med 1 januari 2023. Senaste ändringen av årsavgifterna gjordes 2013. Inga ytterligare höjningar av avgiften är planerade.

Föreningen har haft en god likviditet under flera år och valde därför att avsluta en outnyttjad checkkredit på 5 mkr.

Föreningen är lågt belånad och har därmed låg känslighet för räntehöjningar. Skulden per kvadratmeter är 2620 kr, där belopp upp till 3000 kr anses vara lågt. Vår räntekänslighet är 4,3% där tal under 5% anses vara lågt. Räntekostnaderna är låga som andel av de totala kostnaderna (7,42%), där tal under 20% klassar föreningen som välmående.

Soliditeten är 88%. En hög soliditet innebär att föreningen har en stark finansiell ställning. 100% innebär att föreningen äger sin fastighet fullt ut. Siffror över 50% anses bra.

Årsavgifterna är cirka 612 kr per kvadratmeter vilket är lågt i Stockholm, trots att avgifterna höjdes 2023. I detta ingår även elförbrukning.

Under 2023 har två hyresrätter sålts som bostadsrätter. Den ena helrenoverades och den andra återställdes enligt originalritning. I enlighet med föreningens långsiktiga ekonomiska plan, användes medlen från upplåtelseerna av hyresrätterna till amortering på lånen. Föreningen hade 33 hyresrätter 2023.

Lånen uppgick vid verksamhetsårets slut 2023 till 90,5 mkr (2022 - 104,5 mkr, 2021 - 117,0 mkr och 2020 - 129,5 mkr). De senaste årens kraftiga amorteringar väger till stor del upp de nu ökande räntekostnaderna.

Föreningen har under verksamhetsåret haft vattenskador som inneburit förhöjda reparationskostnader under 2023. Återkrav från försäkringsbolag har gjorts och förväntas erhållas under nästkommande verksamhetsår, dvs 2024.

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört nedskrivning av fordringar på grund av konstaterade förluster relaterade till tidigare års kundfordringar. Denna nedskrivning, som uppgår till totalt 572 tkr, är huvudsakligen hänförlig till obetalda fakturor från åren 2014-2015. Fakturorna avser ersättning för skador på föreningens fastighet. Nedskrivningen har direkt påverkan på föreningens resultat för 2023, vilket återspeglas i en minskning av resultatet och en motsvarande förändring i balansräkningen.

På intäktsidan har högre intäkter och nya intäkter genererats genom ökad uthyrning av gästlägenheten och att mer än hälften av hushållen har avtal för tillgång till det nybyggda gymmet. Föreningen arbetar mer systematiskt med återkrav från försäkringsbolag samt enskilda boende när skador har uppstått, vilket har genererat ökade intäkter.

Bostadsrättsföreningen har under 2022 gått från bokföring enligt K2 till komponentavskrivning enligt K3 i enlighet med myndighetskrav från Bokföringsnämnden BFN samt ändringar i årsredovisningslagen ÅRL. Kravet gäller from 1 januari 2023.

Förändringar i avtal

Bostadsrättsföreningen har ändrat i sitt avtal med försäkringsbolaget IF. För att få ner den årliga premien har självriskan höjts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 553 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 561 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Det har under året skett 1 nyupplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	28 037 703	25 093 739	23 489 548	23 684 773
Resultat efter fin. poster	-6 130 534	-9 075 417	-6 395 455	-3 525 009
Soliditet (%)	88	87	86	84
Yttre fond	13 957 614	13 326 034	12 749 458	11 802 043
Taxeringsvärde	1 625 000 000	1 625 000 000	1 150 400 000	1 150 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	612	513*	520*	517*
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,5	60,2*	64,5*	63,7*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 005	3 288	3 768	4 171
Skuldsättning per kvm totalyta	2 620	3 025	3 398	3 761
Sparande per kvm totalyta	116	21	62	135
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	124	34	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	76	86	79	70
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	42	36	36
Energikostnad per kvm totalyta	198	252	149	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,10	1,11	0,85	1,0
Räntekänslighet (%)	4,3	5,3	6,0	6,7

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 1 454 778 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

I årsavgifter ingår även elförbrukning genom gemensam el.

*Beräkning av årsavgifterna för 2020-2022 inkluderar ej utdebiterad el

Uppllysning vid förlust

Årets resultat är negativt då föreningens avskrivningar överstiger nettoresultatet från rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader. Avskrivningar är en bokföringsmässig minskning av värdet på byggnader och inventarier. Detta påverkar resultatet, men det är inte pengar som lämnar föreningen.

Årets rörelseresultat före avskrivningar visar att föreningens rörelseintäkter under 2023 har täckt kostnaderna för underhåll, löpande drift och finansiella åtaganden. Föreningen arbetar enligt självkostnadsprincipen, och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för beräkningar av en ekonomi i balans och ett långsiktigt hållbart resultat.

Några viktiga punkter att notera:

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2070. Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren.
- Årligen reserveras medel för det planerade underhållet med två miljoner kronor, enligt föreningens stadgar. Årets faktiska underhållskostnader understiger den årliga avsättningen. Mer information finns i not 6.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. Amortering planeras inför omsättning av de lån som redovisas som kortfristiga, med syfte att effektivt hantera föreningens likvida medel och minska skuldsättningen samt räntekänsligheten. Mer information om föreningens lån finns i not 16.

För ytterligare detaljer och information, se övriga avsnitt i förvaltningsberättelse och noter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	815 226 018	-	4 159 071	819 385 089
Upplåtelseavgifter	84 750 556	-	7 020 929	91 771 485
Ack kostnad för nyupplåtelse	-13 874 468	-	-	-13 874 468
Fond, yttre underhåll	13 326 034	-1 368 420	2 000 000	13 957 614
Balanserat resultat	-166 399 593	-7 706 997	-2 000 000	-176 106 590
Årets resultat	-9 075 417	9 075 417	-6 130 534	-6 130 534
Eget kapital	723 953 130	0	5 049 466	729 002 596

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-174 106 590
Årets resultat	-6 130 534
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
Totalt	-182 237 124

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 626 076
Balanseras i ny räkning	-180 611 048

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	28 041 653	25 093 739
Övriga rörelseintäkter	3	1 479 418	453 698
Summa rörelseintäkter		29 521 071	25 547 438
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-23 311 973	-23 301 993
Övriga externa kostnader	9	-1 588 326	-1 236 529
Personalkostnader	10	-445 842	-403 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 510 338	-8 449 493
Summa rörelsekostnader		-33 856 478	-33 391 357
RÖRELSERESULTAT		-4 335 407	-7 843 919
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		269 919	14 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 065 045	-1 245 837
Summa finansiella poster		-1 795 126	-1 231 497
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 130 534	-9 075 417
ÅRETS RESULTAT		-6 130 534	-9 075 417

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	810 763 892	818 743 263
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		810 763 892	818 743 263
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		810 763 892	818 743 263
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		111 560	973 656
Övriga fordringar	14	6 763 389	10 620 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 587 101	1 240 513
Summa kortfristiga fordringar		8 462 050	12 834 597
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 143 278	4 327 914
Summa kassa och bank		7 143 278	4 327 914
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 605 328	17 162 510
SUMMA TILLGÅNGAR		826 369 219	835 905 773

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		-13 874 468	-13 874 468
Medlemsinsatser		911 156 574	899 976 574
Fond för yttre underhåll		13 957 614	13 326 034
Summa bundet eget kapital		911 239 720	899 428 140
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-176 106 590	-166 399 593
Årets resultat		-6 130 534	-9 075 417
Summa ansamlad förlust		-182 237 124	-175 475 010
SUMMA EGET KAPITAL		729 002 597	723 953 130
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 000 000	53 000 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	53 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	60 500 000	51 500 000
Leverantörsskulder		1 742 577	1 495 419
Skatteskulder		175 420	122 184
Övriga kortfristiga skulder		711 756	1 175 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 236 870	4 659 781
Summa kortfristiga skulder		67 366 623	58 952 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		826 369 219	835 905 773

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 335 407	-7 843 919
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	8 510 338	8 449 493
	4 174 931	605 574
Erhållen ränta	269 919	14 340
Erlagd ränta	-2 047 488	-1 189 609
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 397 361	-569 695
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	655 055	-655 047
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-603 577	3 139 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 448 839	1 914 602
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-530 967	-3 165 585
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-530 967	-3 165 585
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	11 180 000	0
Amortering av lån	-14 000 000	-12 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 820 000	-12 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-902 128	-13 750 983
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 471 353	28 222 336
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	13 569 225	14 471 353

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rektangeln 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	16 991 731	15 382 287
Hysesintäkter bostäder	3 629 391	3 612 928
Hysesintäkter lokaler	4 281 296	4 310 854
Hysesintäkter förråd	76 375	19 400
Deb. fastighetskatt	449 392	0
Hyror reklamplats/antennplats	52 524	36 374
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-16 875
El, moms	1 890 399	1 364 601
Uppvärmning	177 875	160 459
Hysesintäkter gym	55 500	0
Gemensamhetslokal	39 000	37 410
Övriga serviceavgifter	9 000	0
Sophämtning	32 288	0
Nycklar/lås vidarefakturering	13 500	0
Övernattnings-/gästlägenhet	138 300	84 600
Hysesintäkter, övrigt	107 556	0
Betaln.förel./stämningansökan	5 000	0
Dröjsmålsränta	5 974	0
Pantsättningsavgift	24 675	85 250
Överlåtelseavgift	22 111	0
Andrahandsuthyrning	17 729	13 271
Vidarefakturerade kostnader	25 114	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	-3 069	3 069
Öres- och kronutjämning	-8	112
Summa	28 041 653	25 093 739

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	4 881
Elstöd	625 973	0
Övriga intäkter	19 468	292 150
Försäkringsersättning	833 977	156 667
Summa	1 479 418	453 698

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	746 925	543 891
Fastighetsskötsel utöver avtal	120 437	115 088
Fastighetsskötsel gård enl avtal	333 450	346 672
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 968	38 752
Larm och bevakning	14 824	27 526
Städning enligt avtal	856 440	728 271
Städning utöver avtal	23 864	1 500
Hissbesiktning	15 356	14 625
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	277 000
Brandskydd	206 626	83 723
Bevakning	34 186	21 522
Myndighetstillsyn	5 449	1 260
Gårdkostnader	172 370	36 278
Gemensamma utrymmen	25 499	32 531
Sophantering	189 556	640 700
Snöröjning/sandning	292 596	77 188
Serviceavtal	117 060	107 689
Mattvätt/Hyrmattor	110 815	98 361
Fordon	0	6 607
Förbrukningsmaterial	8 656	52 802
Summa	3 280 076	3 251 985

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	116 057
Hyreslägenheter	94 972	239 434
Bostadsrättslägenheter	16 728	0
Hyreslokaler	12 119	5 813
Förskola	159 835	110 578
Tvättstuga	41 126	70 829
Trapphus/port/entr	19 033	51 012
Vind	6 675	0
Sophantering/återvinning	226 825	213 157
Dörrar och lås/porttele	125 057	99 327
Övriga gemensamma utrymmen	0	307 875
VVS	315 545	217 692
Värmeanläggning/undercentral	17 050	59 527
Ventilation	62 237	126 176
Elinstallationer	68 910	17 674
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 253	13 696
Hissar	56 931	205 141
Tak	187 917	0
Fasader	0	2 488
Fönster	2 365	55 799
Balkonger/altaner	0	5 996
Mark/gård/utemiljö	556	17 156
Vattenskada	2 435 991	1 013 757
Skador/klotter/skadegörelse	33 871	14 794
Summa	3 884 996	2 963 978

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	1 125	99 735
Hyreslägenheter	482 152	0
Lokaler	8 900	216 853
Entr/trapphus	316 851	0
Lås	44 800	27 383
Gemensamma utrymmen	0	2 671
VVS	11 707	315 000
Ventilation	149 528	433 219
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	33 395
Hiss	87 188	0
Tak	31 250	137 988
Fönster	438 493	0
Mark/gård/utemiljö	54 082	102 176
Summa	1 626 076	1 368 420

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	2 533 991	4 279 180
Utbetalning elstöd	492 746	0
Uppvärmning	2 626 255	2 979 166
Vatten	1 668 694	1 461 063
Sophämtning/renhållning	652 323	507 289
Grovsopor	15 375	0
Summa	7 989 384	9 226 698

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	415 402	244 082
Självrisk	90 000	205 000
Tomträttsavgäld	4 286 200	4 286 200
Kabel-TV	326 802	326 334
Bredband	206 505	249 924
Fastighetsskatt	1 206 532	1 179 372
Summa	6 531 441	6 490 912

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	9 210	13 668
Tele- och datakommunikation	29 122	26 739
Juridiska åtgärder	107 813	80 364
Inkassokostnader	19 489	14 244
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	91 530	0
Övriga förluster	521 730	0
Revisionsarvoden extern revisor	116 388	44 506
Styrelseomkostnader	16 073	14 288
Fritids och trivselkostnader	26 126	9 540
Föreningskostnader	77 370	56 285
Förvaltningsarvode enl avtal	303 179	338 456
Överlåtelsekostnad	36 761	0
Pantsättningskostnad	37 934	0
Korttidsinventarier	15 184	1 499
Administration	52 251	300 786
Konsultkostnader	115 417	323 404
Bostadsrätterna Sverige	12 750	12 750
Summa	1 588 326	1 236 529

*Övriga förluster avser bortbokning av äldre kundfordringar.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	341 253	313 952
Arbetsgivaravgifter	104 589	89 390
Summa	445 842	403 342

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 050 911	1 229 357
Dröjsmålsränta	27	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 604	0
Övriga räntekostnader	12 503	16 480
Summa	2 065 045	1 245 837

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	897 403 807	894 238 223
Årets inköp	530 967	3 165 584
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	897 934 774	897 403 806
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-78 660 544	-70 211 051
Årets avskrivning	-8 510 338	-8 449 493
Utgående ackumulerad avskrivning	-87 170 882	-78 660 544
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	810 763 892	818 743 263
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	520 000 000	520 000 000
Taxeringsvärde mark	1 105 000 000	1 105 000 000
Summa	1 625 000 000	1 625 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	355 512	355 512
Utgående anskaffningsvärde	355 512	355 512
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-355 512	-355 512
Utgående avskrivning	-355 512	-355 512
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	301 418	274 951
Momsavräkning	29 702	182 238
Klientmedel	0	6 186 689
Inkasso	0	3 979
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 551	9 457
Övriga kortfristiga fordringar	1 771	6 363
Transaktionskonto	2 943 636	0
Borgo räntekonto	3 482 312	3 956 751
Summa	6 763 389	10 620 428

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 185 334	1 071 550
Förutbet försäkr premier	176 028	168 963
Förutbet bredband	73 071	0
Upplupna intäkter	152 668	0
Summa	1 587 101	1 240 513

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-12-18	1,11 %	23 000 000	23 000 000
Nordea	2025-06-17	0,96 %	30 000 000	30 000 000
Nordea	2024-05-20	4,59 %	12 500 000	21 500 000
Nordea	2024-06-19	4,51 %	25 000 000	30 000 000
Summa			90 500 000	104 500 000
Varav kortfristig del			60 500 000	51 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	98 991	41 218
Uppl kostnad Städning entrepr	67 944	0
Uppl kostn el	356 545	778 532
Uppl kostnad Värme	372 102	353 330
Uppl kostn räntor	119 503	101 946
Uppl kostn vatten	141 103	141 103
Uppl kostnad Sophämtning	1 992	0
Förutbet hyror/avgifter	3 078 690	3 243 652
Summa	4 236 870	4 659 781

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	300 000 000	300 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bostadsrättsföreningen håller under våren 2024 på att sälja två ytterligare hyresrätter, med syftet att amortera på lån som sätts om i maj och juni 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Donovan Hughes
Styrelseledamot

Hossein Kia
Styrelseledamot

Kerstin Schillberger
Kassör

Leif Karlander
Styrelseledamot

Malin Lindhagen
Styrelseledamot

Mårten Sandberg
Styrelseledamot

Tomas Johansson
Styrelseledamot

Tony Santangelo
Vice ordförande

Ursula Berge
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

WeAudit Sweden AB
Isak Olofsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 14:11

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 10:37

DOCUMENT ID:
HJ718dwwGC

ENVELOPE ID:

HJILLuwwMC-HJ718dwwGC

DOCUMENT NAME:

Brf Rektangeln 22, 769615-7747 - Årsredovisning 2023.pdf
24 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Tomas Johansson tomas@rektangeln22.se	Signed Authenticated	07.05.2024 10:39 07.05.2024 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/06/16) IP: 212.107.141.54
2. KERSTIN SCHILLBERGER kerstin@rektangeln22.se	Signed Authenticated	07.05.2024 10:54 07.05.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/12) IP: 212.107.141.64
3. URSULA BERGE ursula@rektangeln22.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:09 07.05.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/03) IP: 94.255.210.226
4. Donovan Charles Hughes donovan@rektangeln22.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:28 07.05.2024 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/24) IP: 212.107.141.240
5. Mårten Sandberg marten@rektangeln22.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:28 07.05.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/13) IP: 212.107.142.37
6. TONY SANTANGELO tony@rektangeln22.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:34 07.05.2024 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/02/15) IP: 172.225.68.230
7. MALIN LINDHAGEN malin@rektangeln22.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:55 07.05.2024 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/07) IP: 82.183.10.6
8. LEIF KARLANDER leif@rektangeln22.se	Signed Authenticated	07.05.2024 12:07 07.05.2024 12:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/07) IP: 95.193.134.69
9. HOSSEIN KIA hossein@rektangeln22.se	Signed Authenticated	07.05.2024 13:32 07.05.2024 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/01) IP: 84.216.199.217

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.




GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. Isak Emmanuel Partanen Olofsson isak.olofsson@weaudit.se	 Signed Authenticated	07.05.2024 14:11 07.05.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/29) IP: 62.63.242.82

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Rektangeln 22s finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisions sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-25 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Bostadsrättsföreningen Rektangeln 22 för räkenskapsåret 2023 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 Bostadsrättsföreningen Rektangeln 22 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg per datum som framgår av påskrift nedan

Auktoriserad revisor Isak Olofsson för WeAudit Sweden AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 14:02

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 10:37

DOCUMENT ID:

HJb8L_PDG0

ENVELOPE ID:

HkLL_wvf0-HJb8L_PDG0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Rektangeln 22 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Isak Emmanuel Partanen Olofsson isak.olofsson@weaudit.se	Signed Authenticated	07.05.2024 14:02 07.05.2024 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/29) IP: 62.63.242.82

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed