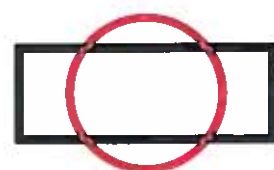


Årsredovisning
2011



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 2011.

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 försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

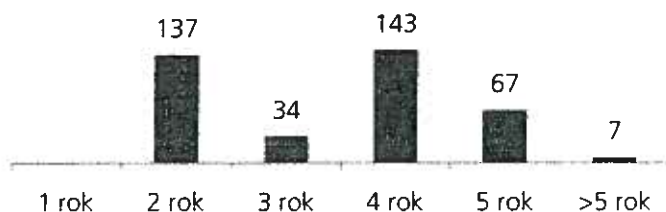
Fastigheterna bebyggdes 1983 och består av 4 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 34 437 kvadratmeter, varav 32 727 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1710 kvadratmeter utgör lokalyta

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 328 lägenheter med bostadsrätt och 60 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor	90 kvm	20121231*
Förskola	1 195 kvm	20120930
Förråd till förskolan	40 kvm	20120930
Kontorshotell	277 kvm	20141231
Kontor	90 kvm	20120901
Antenn		20191130

* nytt avtal tecknat fr o m 2013-01-01 -
2016-01-01

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.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Renovering av hissarna	2012 - 2017
Utbyte av termostatventiler	2012
Byte av ventilationsaggregat	2011 - 2012
Fönsterrenovering	2010 - 2012
Översyn av samtliga hissar, byte av hissknappar samt montage av sparkskydd i plåt på insidan av samtliga hissdörrar	2010
Underhåll av sopsugs anläggningen	2009 - 2010
Stamspolning	2009 - 2012
Uppdelning av fastigheten i förhållande till Boulton vad gäller vatten, el och värme	2009 - 2010
Målning av samtliga trapphus	2009 - 2010
Yttertak, montage av snöskydd	2009 - 2010
Reparation av skador på asfalten på gården	2009 - 2010

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
El	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sopsug	Bodab
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Hiss	S:t Erikshiss

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 328 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 36 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Leif Ladeby	Ordförande	
Gunilla Gedda	Kassör	
Olof Dahlman	Ledamot	
Göran Risberg	Ledamot	
Veronica Ilstedt	Ledamot	
Per Göran Ek	Ledamot	
Linnéa Öst	Ledamot	Flyttat april 2012
Björn Stillefors	Suppleant	
Birgitta Lidgren	Suppleant	Flyttat februari 2012
Kristina Kastner Selander	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 26 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisor

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

Valberedning

Shabab Asgari	
Birgitta Löfgren	
Tom Pollars	Sammanställande
Jörgen Lindqvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

I början av året påbörjades en process för upphandling av en ny förvaltare till föreningen och under sommaren utarbetade styrelsen en kravspecifikation. Upphandlingsunderlaget lämnades till ett antal företag, stora som små, och styrelsen erhöll ett antal offerter. Under hösten gjordes en utvärdering av de olika offerterna vilket ledde fram till att valet föll på Riksbyggen. Förvaltningsavtal är skrivet på ett år med möjlighet till förlängning. Avtalet började gälla den 1:a januari 2012.

Under året har ombyggnaden av ett kontorsutrymme till en ny gästlägenhet genomförts. Den nya gästlägenheten, "Gästis", har varit mycket uppskattad av föreningens medlemmar och utnyttjas i princip varje helg. Föreningen har hyrt ut den gamla styrelselokalen då det under året har gjorts en ombyggnad i en ny ändamålsenlig lokal som styrelsen och även föreningens förvaltare kan använda.

Sammanfattningsvis har föreningen idag samtliga lokalutrymmen uthyrda till hyresgäster.

I samband med att föreningen köpte fastigheten tecknades ett avtal om ett projekt rörande samverkan med Boultonbee, numera Centeni, ägare av Köpcentrum, avseende översyn av fastighetens yttre skydd. Som en del i detta projekt har föreningen under året bytt ut samtliga låsbrickor i fastigheten och det har även installerats ett antal bricklås vid ytterportar. Kostnaden för detta projekt delar föreningen med Boultonbee/ Centeni.

I samband med utdelning av de nya låsbrickorna genomfördes en inventering av samtliga lägenhetsförråd i fastigheten. Inventeringen har resulterat i att föreningen har en god kontroll rörande förråden och att dessa kommer att kunna användas på ett för medlemmarna mer ändamålsenligt sätt fortsättningsvis.

En radonmätning har påbörjats under året. Mätningen, som kommer att slutföras under sommaren 2012, har preliminärt visat att fastigheten har mycket låga radonvärden.

Under året har 1.444 fönster renoverats i enlighet med den underhållsplan som styrelsen tidigare beslutat om. Projektet rörande renovering av fönster, som startade år 2010, kommer att även fortgå under år 2012. Genom att renovera befintliga fönster spar föreningen pengar i förhållande till alternativet att avvakta och senare behöva bekosta helt nya fönster.

Som ett led i att minska energikostnaderna i fastigheten har det under året påbörjats ett antal utredningar om hur föreningen på mest kostnadseffektiva sätt skulle kunna minska dessa kostnader. Resultatet av de olika åtgärder som utredningarna har resulterat i har utvärderats och rangordnats utifrån ett helhetsperspektiv.

Styrelsen har funnit att byte av värmeväxlare är åtgärd som har relativt stor påverkan på energikostnaderna inom en rimligt kort tid. Under hösten påbörjades därför upphandling av nya värmeväxlare samt installation av aggregaten. De nya värmeväxlarna har en verkningsgrad på nära 90 % medan de gamla aggregaten har en verkningsgrad på endast 22 %. Det innebär att värmeväxlarna kan leverera varm tilluft under i stor del av året. De nya aggregaten beräknas vara färdiginstallerade under sommaren 2012.

En effekt som säkert många uppskattar sommartid är att de nya aggregaten går att stänga av till skillnad från de gamla.

En annan åtgärd i föreningens strävan att minska energikostnaderna är att föreningen under året ingått ett nytt fjärrvärmeavtal med Fortum. Ytterligare ett större projekt som har påbörjats under året är inventering av föreningens tak. Denna inventering kommer att fortgå under våren/ sommaren 2012.

Ett resultat av detta blir troligtvis att befintliga krypvindar kommer att kompletteras med ytterligare isoleringsmaterial i syfte att spara energi.

Vid årsstämman som hölls i juni 2011 fick styrelsen mandat från stämman att fullfölja det arbete som påbörjats rörande erbjudande till befintliga hyresgäster om köp av sin bostad alternativt flyttbidrag. Detta arbete har resulterat i att två affärer har genomförts och därmed givit intäkter till föreningen.

Under år 2011 har föreningen sålt 3 lägenheter till en total summa av 10 miljoner kr.

Föreningen har per 2011-12-31 en pågående tvist avseende utbetalning till tredje man, som enligt föreningen skett på felaktiga grunder, samt fyra pågående tvister gällande styrelseansvar m.m. Föreningens dotterbolag Förvaltning AB RingRekt har en pågående tvist avseende utbetalning till tredje man samt sju pågående tvister avseende styrelseansvar m.m. Samtliga dessa tvister har sitt ursprung i händelser som inträffade år 2008. Risken i dessa förfaranden begränsar sig till rättegångskostnaderna och föreningen och dess dotterbolag gör bedömningen att både föreningen och dess dotterbolag har befogade anspråk. Tingsrätten har dock i ett fall ogillat talan men denna dom har överklagats och därmed inte vunnit laga kraft. En bostadsrättsvist är föremål för prövning hos hovrätt men avser dock endast frågan om rättegångskostnaderna fördelning. Ett företag har i februari 2012 aviserat talan mot föreningen avseende ersättning för entreprenadarbete, dock anser föreningen att det finns gott fog för att bestrida anspråket.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under våren 2012 har föreningen sålt ytterligare 3 lägenheter. Utöver detta planeras ytterligare försäljningar under år 2012. Lägenhetsförsäljningarna ger ett mycket bra tillskott till föreningens kassa. För närvarande har föreningen 57 hyreslägenheter till ett teoretiskt marknadsvärde av ca 200 miljoner kr. Denna summa ska ställas i relation till föreningens länebild på ca.167 milj. kr.

Det finns goda utsikter att ett av föreningens mer långtgående projekt, stamspolning av avloppssystemet, kommer att bli klart under våren 2012. IAL, som har uppdraget att genomföra stamspolningen, uppger att de räknar med att själva spolningen kommer att vara klart till föreningens årsstämma i maj 2012. Vissa renoveringsarbeten, s.k. relining, kommer dock att kvarstå tills efter sommaren.

Projektet rörande stamspolning startades redan år 2009 tillsammans med Boulton/ Centeni. Arbetet omfattar hela fastigheten, både Köpcentrumdelen och bostadsdelen som ägs av föreningen. Även i detta projekt delas kostnaderna mellan parterna.

Under det kommande året har styrelsen planerat för byte av termostater på elementen i fastigheten. Detta är ytterligare ett steg i de planerade åtgärderna att minska föreningens energikostnader i fastigheten. Som tidigare nämnts planeras även komplettering av isoleringsmaterial på föreningens krypvindar att utföras under året. Båda dessa åtgärder beräknas bli klara innan nästa vinter.

Föreningen har under våren 2012 lagt om skärmtaken utanför fastighetens entréer.

Föreningen kommer under året även att börja renovera de hissar som finns i fastigheten. Detta är ett långsiktigt projekt där styrelsen räknar med att renovering ska ske av 2 hissar om året. I fastigheten finns totalt 13 hiss. I samband med hissrenovering kommer även en uppgradering av säkerheten att ske för att leva upp till de krav som ställs på nya hiss idag.

Föreningens ekonomi

Under året har föreningens intäkter inte överstigit föreningens löpande kostnader. Skälet till detta är historiskt då den ekonomiska plan som togs fram i samband med att föreningen tillträdde fastigheten år 2008 byggde på att föreningens kostnader skulle täckas av lånade medel snarare än av löpande intäkter under en lång rad av år framöver.

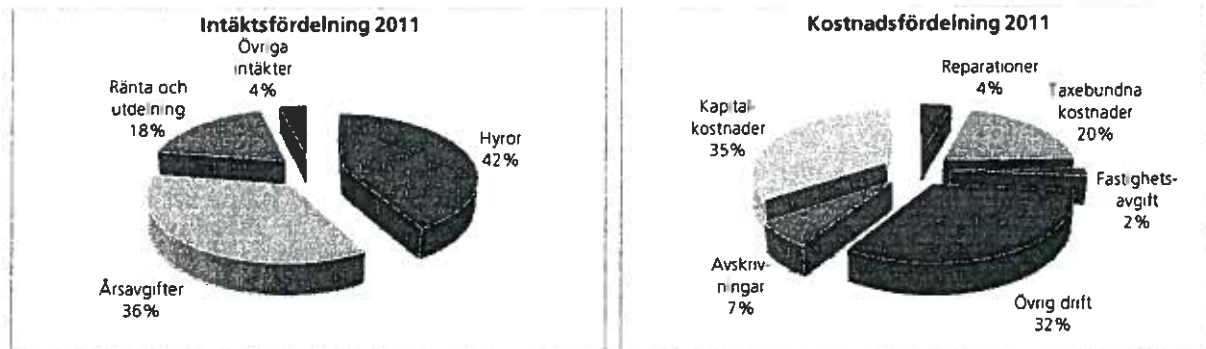
Då det inte anses vara realistiskt för en bostadsrättsförening att täcka löpande kostnader huvudsakligen med lånade medel är styrelsens mål att föreningen ska komma i ekonomisk balans inom några år. Med ekonomisk balans menas att föreningens egna intäkter som ett minimum ska täcka föreningens löpande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

Styrelsen har en plan för hur detta ska ske och för att nå detta mål kommer avgifterna att höjas trappstegsvis över tid samtidigt som investeringar ska göras för att minska föreningens driftskostnader, dvs kostnader bl.a. för uppvärmning, sophantering och vatten. Styrelsen har också beslutat att uppdatera föreningens ekonomiska plan.

Enligt styrelsens plan för att föreningen ska kunna komma i ekonomisk balans har därför avgifterna höjts med 20 % från och med 1 juli 2011. Årsavgiften per kvadratmeter var 270 kr år 2011. Enligt styrelsens beslut kommer avgifterna även i år att höjas med 20 %, vilket har skett per 1 januari 2012. Därmed är nu årsavgiften till ca 320 kr per kvm/år. I och med detta kommer föreningens intäkter att öka och föreningen kommer närmare uppsatt mål att ekonomin ska komma i balans.

I en pågående tvist där föreningens dotterbolag är part har tingsrätten meddelat en dom som dotterbolaget har överklagat. Motparten har begärt att få ersättning för sina rättegångskostnader trots att det inte är fastställt om motparten har rätt till det. För att tillgodose begäran har ca en miljon kr deponerats hos Kronofogdemyndigheten. Eftersom dotterbolaget saknar egna medel då ingen verksamhet bedrivs har föreningen tillskjutit motsvarande summa till dotterbolaget såsom ett villkorat aktieägartillskott. Föreningen har rätt till återbetalning av tillskottet under vissa förutsättningar och har i dagsläget goda förhoppningar om att så ska ske.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 32727 kvm bostäder och 1710 kvm lokaler

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

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående räntetäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-17 760 997
Ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-73 393 713
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
av fond för yttre underhåll lanspråkats enligt stadgar	290 328
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-92 864 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-92 864 382**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	15 056 086	13 380 934
Övriga rörelseintäkter		766 761	346 097
		15 822 847	13 727 031
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-3 117 622	-2 648 080
Reparationer		-1 285 159	-1 283 428
Periodiskt underhåll		-290 328	-1 011 390
Taxebundna kostnader		-7 297 238	-6 604 723
Övriga driftskostnader		-5 071 269	-5 033 480
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-763 176	-753 476
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-3 164 701	-3 993 024
Personalkostnader		-360 341	-316 849
Avskrivningar		-2 334 513	-2 299 155
		-23 684 347	-23 943 604
RÖRELSERESULTAT		-7 861 500	-10 216 573
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Nedskrivning av långfristiga placeringar	Not 6	-996 607	0
Ränteintäkter från långa fordringar		3 547 916	1 121 100
Ränteintäkter		57 939	47 098
Räntekostnader		-12 508 745	-11 426 002
		-9 899 497	-10 257 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-17 760 997	-20 474 377
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	655 705
		0	655 705
ÅRETS RESULTAT		-17 760 997	-19 818 672

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 853 574 867	848 195 840
Pågående byggnation	Not 4 0	703 342
Maskiner och inventarier	Not 5 47 961	88 664
	853 622 828	848 987 846
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Aktier i koncernbolag	Not 6 100 000	100 000
	100 000	100 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	853 722 828	849 087 846
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	489 211	498 212
Övriga fordringar	1 966 647	4 202 895
Förutbetalda kostnader	Not 7 1 352 576	1 571 990
Upplupna intäkter	537 135	524 251
	4 345 568	6 797 347
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	0	4 184 896
SBC klientmedel i SHB	3 120 400	1 682 945
	3 120 400	5 867 841
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 465 968	12 665 188
SUMMA TILLGÅNGAR	861 188 796	861 753 034

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		758 191 625	752 645 292
Upplåtelseavgifter		14 937 844	13 335 091
Fond för yttre underhåll	Not 9	4 464 159	2 754 487
		777 593 628	768 734 870
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-75 103 385	-53 575 041
Årets resultat		-17 760 997	-19 818 672
		-92 864 382	-73 393 713
SUMMA EGET KAPITAL		684 729 246	695 341 157
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 10	1 753 114	0
Skulder till kreditinstitut	Not 11	167 000 000	160 000 000
		168 753 114	160 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 455 864	1 082 614
Skatteskulder		1 516 652	1 315 374
Övriga kortfristiga skulder		2 030 640	1 038 246
Upplupna kostnader	Not 12	958 612	1 414 556
Förutbetalda avgifter och hyror		1 744 667	1 561 086
		7 706 436	6 411 876
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		861 188 796	861 753 034
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	300 000 000	300 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

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

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
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.

Föreningen är ett moderbolag, men med hänvisning till undantagsreglerna i ÅRL 7 kap 3 § upprättas ingen koncernredovisning.

Not 1	2011	2010
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 927 759	5 189 858
Hysesintäkter	8 128 327	8 191 076
	15 056 086	13 380 934

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	553 479	18 470
Fastighetsskötsel enligt beställning	152 135	258 897
Fastighetsskötsel gård entreprenad	292 564	70 609
Fastighetsskötsel gård beställ	131 429	48 674
Snöröjning/sandning	383 674	767 474
Städning entreprenad	1 036 972	727 390
Städning enligt beställning	84 538	135 541
Mattvätt/Hyrmattor	108 583	106 561
Hissbesiktning	10 725	10 563
Myndighetstillsyn	7 695	18 000
Bevakning	145 491	251 499
Gemensamma utrymmen	4 938	1 995
Garage	24 911	0
Gård	35 806	95 483
Serviceavtal	27 333	48 911
Förbrukningsmateriel	65 201	50 251
Störningsjour och larm	51 087	35 211
Brandskydd	1 062	2 125
Fordon	0	427
	3 117 622	2 648 080

Not 2, forts.	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	85 739	50 922
Hyseslägenheter	46 973	84 436
Brf Lägenheter	2 456	34 135
Lokaler	1 675	1 750
Förskola	3 783	0
Gemensamma utrymmen	8 175	0
Tvättstuga	40 877	27 882
Sophantering/återvinning	19 604	29 225
Entré/trapphus	14 634	72 116
Lås	147 882	135 342
Installationer	0	1 875
VVS	54 962	104 298
Värmeanläggning/undercentral	0	2 905
Ventilation	59 157	26 648
Elinstallationer	73 870	23 547
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 939	3 928
Bredband	4 244	38 404
Hiss*	253 761	0
Tak	73 875	0
Fasad	100 611	0
Fönster	27 138	3 764
Balkonger/altaner	23 787	10 450
Mark/gård/utemiljö	19 621	20 920
Skador/klotter/skadegörelse	89 576	171 517
Vattenskada	128 820	439 364
	1 285 159	1 283 428
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	233 191
Lägenhet	0	203 252
Lokaler	0	1 494
Sophantering/återvinning	159 375	168 750
Installationer	2 688	0
Värmeanläggning	0	50 763
Hiss	0	266 503
Fönster	0	39 683
Balkonger/altaner	91 835	0
Mark/gård/utemiljö	36 430	47 754
	290 328	1 011 390
Taxebundna kostnader		
El	2 044 818	2 077 475
Värme	3 326 549	3 055 089
Vatten	879 794	634 827
Sophämtning/renhållning	322 752	405 992
Grovsopor	723 325	431 340
	7 297 238	6 604 723

Not 2, forts.	2011	2010
Övriga driftskostnader		
Försäkring	314 903	224 658
Självrisk	21 306	75 200
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	987
Tomträttsavgäld	4 317 700	4 317 700
Kabel-TV	96 960	63 228
Bredband	320 400	351 707
	5 071 269	5 033 480
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	763 176	753 476
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	7 400	0
Tele och datakommunikation	65 824	54 198
Juridiska åtgärder	1 848 985	2 554 005
Inkassering avgift/hyra	600	0
Hysesförluster	1 062	48 498
Övriga förluster	500	0
Revisionsarvode extern revisor	228 750	287 500
Föreningskostnader	40 444	102 860
Styrelseomkostnader	27 315	20 818
Fritids och Trivselkostnader	3 013	0
Förvaltningsarvode	292 810	303 885
Förvaltningsarvoden övriga	413 520	155 398
Administration	93 837	147 283
Korttidsinventarier	56 059	52 447
Konsultarvode	61 558	243 371
Föreningsavgifter	4 971	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 160	11 160
Övriga driftskostnader	6 893	0
OBS konto	0	6 631
	3 164 701	3 993 024
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	299 997	254 000
Sociala kostnader	94 259	79 807
Övriga personalkostnader	-33 915	-16 958
	360 341	316 849
Avskrivningar		
Byggnad	2 129 000	2 129 000
Förbättringar	164 810	129 453
Maskiner	40 702	40 702
	2 334 513	2 299 155
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	23 684 347	23 943 604

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	855 375 081	853 242 135
Nyanskaffningar	7 672 837	2 132 946
Utgående anskaffningsvärde	863 047 918	855 375 081
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-7 179 241	-4 920 789
Årets avskrivningar enligt plan	-2 293 810	-2 258 453
Utgående avskrivning enligt plan	-9 473 051	-7 179 241
Planenligt restvärde vid årets slut	853 574 867	848 195 840
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	405 400 000	405 400 000
Taxeringsvärde mark	351 400 000	351 400 000
	756 800 000	756 800 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	731 000 000	731 000 000
Lokaler	25 800 000	25 800 000
	756 800 000	756 800 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	703 342
	0	703 342
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	203 512	203 512
Utgående anskaffningsvärde	203 512	203 512
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-114 848	-74 146
Årets avskrivningar enligt plan	-40 702	-40 702
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-155 550	-114 848
Redovisat restvärde vid årets slut	47 962	88 664

Not 6
ANDELAR I KONCERNBOLAG

	Org nr	Säte
Förvaltnings AB RingRekt	556731-3187	Stockholm
	2011-12-31	2010-12-31
Ack anskaffningsvärde		
Vid årets början	1 614 000	1 614 000
Tillskott	996 607	0
Utgående anskaffningsvärde	2 610 607	1 614 000
Ack nedskrivningar		
Vid årets början	-1 514 000	-1 514 000
Tillskott	-996 607	0
	-2 510 607	1 514 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

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.

Not 7	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	152 745
Fastighetsskötsel entreprenad, gård	0	73 141
Teknisk förvaltning	0	76 543
Tomträttsavgäld kv 1 2012	1 079 425	1 079 425
Bredband kv 1 2012	80 100	80 100
Fastighetsförsäkring	146 333	110 036
Serviceavtal	22 500	0
Garage	3 833	0
Bevakning	20 385	0
	1 352 576	1 571 990

Not 8

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	758 191 625	5 546 333	0	752 645 292
Upplåtelseavgifter	23 248 838	4 453 667	0	18 795 171
Ack kostnad för nyupplåtelse	-8 310 994	-2 850 914	0	-5 460 080
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	4 464 159	1 709 672	0	2 754 487
Summa bundet eget kapital	777 593 628	8 858 758	0	768 734 870
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-75 103 385	-1 709 672	-19 818 672	-53 575 041
Årets resultat	-17 760 997	-17 760 997	19 818 672	-19 818 672
Summa ansamlad förlust	-92 864 382	-19 470 669	0	-73 393 713
Summa eget kapital	684 729 246	-10 611 911	0	695 341 157

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	2 754 487	2 000 000
Reservering enligt stadgar	2 000 000	2 000 000
lansspråktagande	-290 328	-1 245 513
Vid årets slut	4 464 159	2 754 487

Not 10

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2011-12-31	2010-12-31
Beviljad kredit		10 000 000	0
Utnyttjat kreditbelopp	3,647 %	1 753 114	0
Efter balansdagen har föreningens checkräkningskreditiv utökats med		10 000 000	0

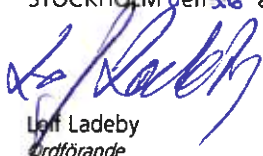
Not 11

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2011-12-31	2010-12-31	
Nordea/Swap 746765/890761	5,651 %	75 000 000	75 000 000	2012-06-09
Nordea/Swap 746767/890762	5,681 %	75 000 000	75 000 000	2014-06-30
Nordea	3,341 %	17 000 000	10 000 000	2012-06-29
Summa skulder till kreditinstitut		167 000 000	160 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		167 000 000	160 000 000	

Not 12	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	108 513	193 049
Värme	387 194	466 750
Vatten	40 602	37 088
Extern revisor	60 000	60 000
Arvoden	157 575	286 747
Sociala avgifter	49 510	90 096
Ränta	72 431	68 458
Övrigt	79 501	80 465
Fastighetsskötsel	0	37 907
Snöröjning/sandning	0	92 250
Bankavgifter	3 072	1 746
Föreningskostnader	214	0
	958 612	1 414 556

STOCKHOLM den 26 april 2012




Lenn Ladeby
Ordförande



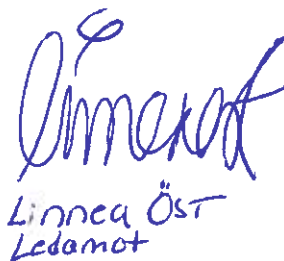
Gunilla Gedda
Kassör



Olof Dahlman
Ledamot



Per Göran Erik
Ledamot



Linnea Öst
Ledamot

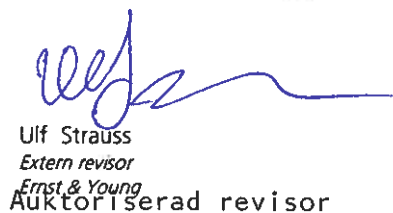


Veronica Ilstedt
Ledamot



Göran Risberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2012



Ulf Strauss
Extern revisor
Ernst & Young
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rektangeln 22 (fd. Brf Rektangeln 21), org.nr 769615-7747

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Rektangeln 22 för år 2011.

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.

Revisorns 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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rektangeln 22 för år 2011.

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.

Revisorns 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att 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 2 maj 2012

Ernst & Young AB



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor