

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rektangeln 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2021 och 2070.
- 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 att höjas.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Ursula Berge	Ordförande
Tony Santangelo	Vice ordförande
Anna Gellerstedt	Sekreterare
Vanessa Palmén	Kassör
Donovan Hughes	Ledamot
Tomas Johansson	Ledamot
Leif Karlander	Ledamot
Peter Löfgren-Russo	Ledamot
Mårten Sandberg	Ledamot

Amanda Borg	Suppleant
Malin Lindhagen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten

Ordinarie Extern

Grant Thornton Sverige AB

Valberedning

Jesper Högström Samman kallande
Leif Ladeby
Jessica Laurén
Björn Sundberg
Carl-Johan Uddenberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rektangeln 22	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2028.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

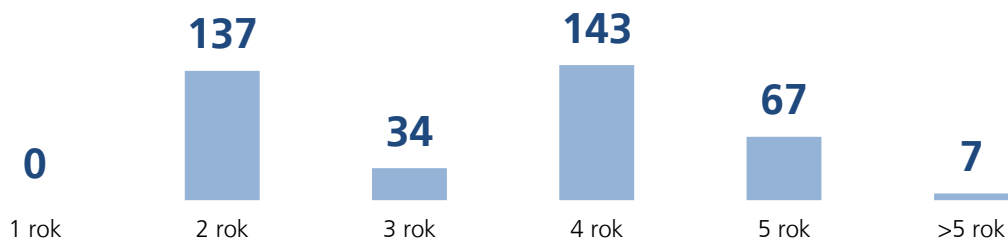
Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 34 546 m², varav 32 736 m² utgör boyta och 1 810 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 353 lägenheter med bostadsrätt samt 34 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor, 128 bv	90 m ²	2024-05-31
Förskola 104-> bv	1 195 m ²	2025-07-31
Förskola 114 bv	40 m ²	2025-07-31
Kontor, 100 bv	277 m ²	2025-07-31
Kontor, 114+2	90 m ²	2025-10-31
Förråd, 120 -2	10 m ²	2023-05-30
Förråd, 106 +1	4 m ²	2023-09-01
Förråd, 116 -2	19 m ²	Under uthyrning
Hantv-förråd 114+1	40 m ²	Under uthyrning

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugor	4 st placerade i port 102/106, 114, 120 och 124
Kvadraten	Fest- och minikonferenslokal för föreningens medlemmar och hyresgäster att hyra
Gästis	Gästlägenhet att hyra för föreningens medlemmar och hyresgäster
Vagnsförråd	Utrymme för föreningens vagnar för internttransport
Källsorteringsrum	Utrymme för sopor; papp, plast, glas, grovsopor, matavfall mm
Verkstad	Hobbyrum i anslutning till vagnsförråd för medlemmar
Skänkis	Utrymme för andrahandsbyte för medlemmar
Gym	Gymlokal för föreningens boende

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bytesrum Skänkis	2022	Byggnation och inredning av bytesrum för de boende
Ventilation	2022 - 2023	Kanalrensning och obligatorisk ventilationskontroll i alla lägenheter och lokaler. Krav på rättelse vid fel.
Avloppsstammar	2022 - 2023	Komplett stamspolning i alla lägenheter och lokaler samt rättelse vid fel
Hantverkarförråd	2022 - 2023	Byggnation av hantverkarförråd för uthyrning
Gym	2022 - 2023	Byggnation av gym samt tillhörande brandcell mm
Belysning	2022	Byte av belysning till led i alla resterande utrymmen, dvs även i källarutrymmen, gårdsbelysning mm.
Matavfall	2022	Källsortering av matavfall i enlighet med krav Stockholm stad
Hyresrätt	2022	Renovering av en hyresrätt för försäljning
Fönster	2022 - 2023	Renovering av fönster med sämst standard
Säkerhetsdörrar	2022	Installation av säkerhetsdörrar till intr. BR-innehavare
Solceller	2022	Förstudie för att undersöka möjligheten att installera solceller.
Loftgångar	2022	Högtryckstvätt av loftgångspanel mot Dalslandsgatan
Lekplatser	2022	Målningsarbete på tre lekplatser, en avvecklas för annan verksamhet
Sopsugen	2021	Löpande lagning och underhåll.
Magnetventiler	2021	Byte av 99 magnetventiler till underhållsfria STAD-ventiler
Renovering av två entréer mot gata	2020	Målningsarbete och byte av armatur mm. Port 102 och 124.
Energibesiktning	2020	Fullständig energibesiktning gjord. Energiklass D.
Mekstation för cyklar	2019	Mekstation för pumpning, lagning och avsköljning vid port 114
Renovering av hiss 98/102	2018	
Belysning trapphus	2017 - 2019	Byte till Led i trapphus, på loftgångar och på gården.
Renovering av huvudentré GG 100	2016	
Fönsterrenovering	2010 - 2013	Målning mm av ytterbågar
Stamspolning	2009 - 2012	Partiell

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2023	Slutjustering av ventilation för godkänd OVK
Dalslandsgatan 2 /Götgatan 114, 3 tr	2023	Renovering av golv och ytskikt, jmftr gatuentréer mot Götgatan och Ringvägen
Målningsarbete	2023	Målning av urval av hissdörrar samt skadat ytskikt i trapphus
Sopsugen	2023	Ny kompressor samt lagning av rör
Gården	2023	Vidareutveckling av aktivitetsbaserad gård. En lekplats görs om till bärbuskhörna
Hissar	2023	Löpande underhåll
Takrenovering	2023-2027	Inventering av tak rörande läckage och solceller
Fönster	2023-2027	Renovering av fönster, inledande projektering
OVK	2025	Krav enligt Boverket är vart tredje år
Stamspolning	2027	Rekommendation är stamspolning vart femte år.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV-nät	Tele2
Bredband	OwnIt Broadband AB
Service hissar	St Eriks hiss
El, vatten	Fortum
Teknisk förv., fastighetservice och Drift & underhåll	HSB
Sopsugsanläggning	Bodab/Envac
Grovsopor mm	Recycling
Städning	Keab AB
Tvättstugor service	Entema AB
Snöröjning & trädgårdsskötsel	Södermalms Trädgårdsservice
Snö- och isröjning, tak	Klätterteknik
Ställverksservice	EKAB AB
Övervakningskameror	Söderlås
Gemensam el och IMD	IMD Sverige AB / Techem

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig information

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

Bostadsrättsföreningen har flera olika grupper med boende som arbetar med olika frågor. Det finns en gårdsgrupp, en odlingsgrupp, en cykelgrupp och en miljögrupp. Till det kommer enskilda aktiva medlemmar som är ansvariga för tex bytesrummet "Skänkis" och gymmet.

Föreningens ekonomi

Föreningen är lågt belånad och har därmed en låg känslighet för räntehöjningar. Vi har en skuld per kvadratmeter på cirka 3000 kr/kvm, där belopp upp till 3000 anses vara lågt. Vår räntekänslighet är på 4,16% där tal under 5% anses vara lågt. Räntekostnaden är 4,9% av de totala kostnaderna, där tal under 20% anses vara en välmående förening

Under 2022 har föreningen haft väsentligt högre elkostnader än tidigare. Det beror dels på de höga elkostnaderna på marknaden men också på att föreningen under 2022 infört gemensam el. Därmed tar föreningen alla elkostnader i fastigheten i ett första steg och sedan debiteras medlem/hyresgäst för sin del av förbrukningen. De faktiska elkostnaderna ska ses med beaktande av intäkterna för den debiterade elförbrukningen.

Föreningen har fortsatt stabil ekonomi men högre räntor, inflation och elpriser har mot slutet av 2022 tagit mer av kassaflödet. Därför har styrelsen beslutat höja avgifterna med 10% från och med 1 januari 2023. Senaste ändringen av årsavgifterna gjordes 2014.

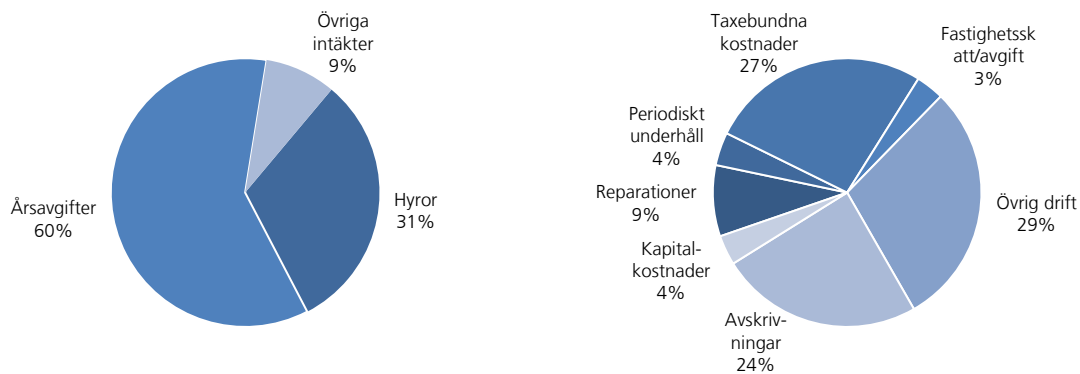
Under 2022 har 1 hyreskontrakt upplåtits (förra året 5 st), vilket lett till en inkomst på 4 730 tkr (förra året 29 387 tkr). Handpenning har betalats in under 2022 och slutlikviden kommer i januari 2023. I enlighet med föreningens långsiktiga ekonomiska plan, används medel från upplåtelse av hyresrätter till amortering. Lånen uppgick vid verksamhetsårets slut 2022-12-31 till 104,5 mkr (2021-12-31 till 117 mkr och 2020-12-31 till 129,5 mkr). De senaste årens kraftiga amorteringar väger till stor del upp mot de nu ökande räntekostnaderna.

Föreningen har kvar 34 hyresrätter i början av år 2023 och har låg belåningsgrad i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	28 222 336	9 704 035
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	25 547 438	23 670 599
Finansiella intäkter	14 340	1 602
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 176
Medlemsinsatser	0	29 650 000
Ökning av kortfristiga skulder	3 195 572	545 446
	28 757 350	53 877 822
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	24 941 864	21 884 863
Finansiella kostnader	1 245 837	1 069 722
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 165 584	-95 063
Ökning av kortfristiga fordringar	655 047	0
Minskning av långfristiga skulder	12 500 000	12 500 000
	42 508 331	35 359 522
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 471 353	28 222 336
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-13 750 983	18 518 301

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering och försäljning av en hyresrätt:

Under året har en hyresrätt blivit tillgänglig. Bostadsrättsföreningen renoverade och sålde den som bostadsrätt.

Amortering av lån:

Föreningen har under verksamhetsåret amorterat cirka 12,5 miljoner kronor från hyresrättsförsäljningar för att få ner skuldsättningen och räntekostnaderna.

Ny teknisk förvaltare:

Under året förhandlades en ny teknisk förvaltare fram. SBC är, förutom föreningens ekonomiska förvaltare även, teknisk förvaltare från 1 januari 2023.

Gemensam el

Under året infördes gemensam el bland annat genom att alla elmätare byttes och elen debiteras på månadsavin i efterhand.

Fullständig stamspolning med krav på justeringar

En fullständig stamspolning av alla lägenheter och lokaler gjordes under året. Krav på rättelse skickades till alla bostadsrätter med fel. Fel i lokaler och hyresrätter åtgärdades av bostadsrättsföreningen.

Fullständig kanalrensning samt OVK med krav på justeringar

En kanalrensning samt åtföljande OVK gjordes i alla lägenheter och lokaler under året. Krav på rättelse skickades till alla bostadsrätter med fel. Fel i lokaler och hyresrätter åtgärdades av bostadsrättsföreningen.

Belysning

På grund av stigande elpriser forcerades bytet till LED-belysning i alla kvarvarande lokaler och utrymmen, framförallt i källare, hissar och på gården.

Nya upphandlingar av stora entreprenader

Nya upphandlingar gjordes rörande bland annat teknisk förvaltning, sophantering och sopsug.

Bättre lokalutnyttjande

Utrymme i vagnsförrådet gjordes om till bytesrum. Källarförråd utan uthyrning rensades och ska hyras ut. Dåligt utnyttjat förrådsutrymme gjordes om till gym och tio hantverkarförråd.

Säkerhetsdörrar

Bostadsrättsföreningen gjorde en gemensam upphandling av säkerhetsdörrar enligt given standard som bostadsrättsinnehavare kunde ansluta sig till. Cirka 50 st gjorde det i såväl trapphus som loftgångar.

Förstudie för solceller

Föreningens miljögrupp har gjort studiebesök samt beställt och fått gjort en förstudie rörande möjligheten till solceller på våra tak. Takinventering följer som även ska inventera skador på tak som orsakar läckage.

Sophantering

Föreningen har omförhandlat avtalet rörande sophantering i källsorteringsrummet. Recycling kvarstår som vår leverantör till bättre pris. Recycling såldes under verksamhetsåret till Remondis.

Lekplatser

Tre av lekplatserna har fått en uppfräschning genom målning. En lekplats avecklas till förmån för bärbuskhörna vt-23.

Fönster

En förstudie rörande våra fönster har gjorts. Avtal har tecknats med underentreprenör rörande reparation av skadade fönster. Planering av större arbete fortgår.

Övergång av bokföring från K2 till K3 - komponentavskrivning

Föreningen övergår från K2 till komponentavskrivning K3 i enlighet med rekommendation. K3 ger användarna av en årsredovisning en så bra bild som möjligt av den ekonomiska situationen i en fastighet. Syftet är att fördela underhållskostnaderna mellan befintliga och kommande boende mer rättvist. Dock innebär övergången mellan två bokföringsmetoder en minskad tydlighet momentant. Det gäller dock enbart första året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 353 st
Överlåtelser under året: 31 st
Nyupplåtelser: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 556
Tillkommande medlemmar: 62
Avgående medlemmar: 65
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 553

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	513	520	517	517
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 732	1 555	1 632	1 478
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 487	3 985	4 411	4 411
Elkostnad/m ² totalyta	124	34	26	33
Värmekostnad/m ² totalyta	86	79	70	72
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	36	36	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	31	38	38
Soliditet (%)	87	86	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9 075	-6 395	-3 525	-4 594
Nettoomsättning (tkr)	25 091	23 490	23 685	22 961

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 32 736 m² bostäder och 1 810 m² lokaler. Lokalytan har ändrats 2022 i och med den nya fastighetstaxeringen och det påverkar nyckeltalen. Lokalytan var tidigare 1 692 m²

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	815 226 018	0	0	815 226 018
Upplåtelseavgifter	84 750 556	0	0	84 750 556
Ack kostnad för nyupplåtelse	-13 874 468	0	0	-13 874 468
Fond för yttre underhåll	13 326 034	2 000 000	-1 423 424	12 749 458
S:a bundet eget kapital	899 428 140	2 000 000	-1 423 424	898 851 564
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-166 399 593	-2 000 000	-4 972 030	-159 427 564
Årets resultat	-9 075 417	-9 075 417	6 395 454	-6 395 454
S:a ansamlad förlust	-175 475 010	-11 075 417	1 423 424	-165 823 017
S:a eget kapital	723 953 130	-9 075 417	0	733 028 547

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 075 417
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-164 399 593
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
summa balanserat resultat	-175 475 010

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

1 368 420
-174 106 590

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	25 090 670	23 489 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	456 767	181 051
Summa rörelseintäkter		25 547 438	23 670 599
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-23 301 993	-19 393 319
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 236 529	-1 864 414
Personalkostnader	Not 6	-403 342	-627 130
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-8 449 493	-7 113 070
Summa rörelsekostnader		-33 391 357	-28 997 933
		-7 843 919	-5 327 334
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 340	1 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 245 837	-1 069 722
Summa finansiella poster		-1 231 497	-1 068 120
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 075 417	-6 395 454
ÅRETS RESULTAT		-9 075 417	-6 395 454

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	818 743 263	824 027 172
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		818 743 263	824 027 172
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		818 743 263	824 027 172
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		934 094	553 749
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	10 659 990	11 952 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 240 513	1 071 550
Summa kortfristiga fordringar		12 834 597	13 577 632
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 327 914	16 680 815
Summa kassa och bank		4 327 914	16 680 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 162 510	30 258 446
SUMMA TILLGÅNGAR		835 905 773	854 285 618

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		886 102 106	886 102 106
Fond för yttre underhåll	Not 12	13 326 034	12 749 458
Summa bundet eget kapital		899 428 140	898 851 564
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-166 399 593	-159 427 564
Årets resultat		-9 075 417	-6 395 454
Summa ansamlad förlust		-175 475 010	-165 823 017
SUMMA EGET KAPITAL		723 953 130	733 028 547
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	53 000 000	83 000 000
Summa långfristiga skulder		53 000 000	83 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	51 500 000	34 000 000
Leverantörsskulder		1 495 419	1 206 569
Skatteskulder		122 184	115 414
Övriga skulder		1 175 259	693 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	4 659 781	2 242 049
Summa kortfristiga skulder		58 952 643	38 257 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		835 905 773	854 285 618

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Ingen omräkning av föregående år har gjorts.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2022-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader		125 år
Fastighetsförbättringar		125 år
Yttre anläggningar		125 år
Fastighetsreoveringar		125 år
Hissanläggning		125 år
Ventilation		125 år
Soprum/sophus		30-125 år
Lås		125 år
Bredband		125 år
Fönster		125 år
Tak		125 år
Ombyggnation kontorshotell		40 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stomme och grund	125 år	0
Yttertak	50 år	0
Fönster/dörrar och portar	50 år	0
Stamledning	50 år	0
Gemensam el	60 år	0
Stomkomplettering	100 år	0
Gym	20 år	0
Förråd	20 år	0
Hisslinor	30 år	0

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	15 382 287	15 266 212
	Hyror bostäder	3 612 928	3 731 359
	Hyror lokaler	4 310 854	4 156 310
	Hyror förråd	19 400	17 267
	Hyror antennplats	36 374	35 377
	Hysesrabatt	-16 875	-20 250
	Elintäkter moms	1 364 601	0
	Värmeintäkter	160 459	156 073
	Gemensamhetslokal	37 410	3 600
	Återvunna fordringar ej moms	0	69 251
	Överlåtelse/pantsättning	85 250	0
	Avgift andrahandsuthyrning	13 271	13 886
	Gästlägenhet	84 600	60 400
	Öresutjämning	112	63
		25 090 670	23 489 548
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	4 881	800
	Fakturerade kostnader moms	3 069	0
	Försäkringsersättning	156 667	0
	Övriga intäkter	292 150	180 251
		456 767	181 051
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	543 891	659 638
	Fastighetsskötsel beställning	115 088	57 874
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	346 672	327 055
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 752	0
	Snöröjning/sandning	77 188	243 287
	Städning entreprenad	728 271	690 667
	Städning enligt beställning	1 500	0
	Mattvätt/Hyrmattor	98 361	95 324
	OVK Obl. Ventilationskontroll	277 000	0
	Hissbesiktning	14 625	14 219
	Myndighetstillsyn	1 260	9 938
	Bevakning	21 522	19 324
	Gemensamma utrymmen	32 531	19 024
	Sophantering	640 700	0
	Gård	36 278	100 563
	Serviceavtal	107 689	635 495
	Förbrukningsmateriel	52 802	32 726
	Störningsjour och larm	27 526	27 158
	Brandskydd	83 723	168 557
	Fordon	6 607	4 688
		3 251 985	3 105 537

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	116 057	0
	Hyreslägenheter	239 434	27 491
	Lokaler	5 813	0
	Förskola	110 578	1 253
	Gemensamma utrymmen	307 875	83 345
	Tvättstuga	70 829	118 260
	Sophantering/återvinning	213 157	299 840
	Källare	0	988
	Entré/trapphus	51 012	88 775
	Lås	99 327	108 932
	VVS	217 692	397 664
	Värmeanläggning/undercentral	59 527	53 925
	Ventilation	126 176	248 344
	Elinstallationer	17 674	167 767
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 696	115 377
	Hiss	205 141	223 594
	Fasad	2 488	0
	Fönster	55 799	13 425
	Balkonger/altaner	5 996	0
	Mark/gård/utemiljö	17 156	40 732
	Skador/klotter/skadegörelse	14 794	25 888
	Vattenskada	1 013 757	710 582
		2 963 978	2 726 182
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	99 735	0
	Lokaler	216 853	0
	Gemensamma utrymmen	2 671	191 250
	Sophantering/återvinning	0	28 623
	Entré/trapphus	0	545 250
	Lås	27 383	0
	VVS	315 000	556 545
	Ventilation	433 219	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	33 395	0
	Tak	137 988	0
	Fasad	0	101 756
	Mark/gård/utemiljö	102 176	0
		1 368 420	1 423 424
	Taxebundna kostnader		
	El	4 279 180	1 185 848
	Värme	2 979 166	2 719 108
	Vatten	1 461 063	1 240 393
	Sophämtning/renhållning	507 289	660 037
	Grovsopor	0	16 000
		9 226 698	5 821 386
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	244 082	397 953
	Självrisk	205 000	0
	Tomträttsavgäld	4 286 200	4 286 200
	Kabel-TV	326 334	326 161
	Bredband	249 924	246 384
		5 311 540	5 256 698
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 179 372	1 060 092
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	23 301 993	19 393 319

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	13 668	11 936
	Medlemsinformation	493	492
	Tele- och datakommunikation	26 739	24 800
	Juridiska åtgärder	80 364	177 642
	Inkassering avgift/hyra	14 244	11 709
	Hysesförluster	0	84 130
	Revisionsarvode extern revisor	44 506	72 539
	Föreningskostnader	56 285	157 061
	Styrelseomkostnader	14 288	7 096
	Fritids- och trivselkostnader	9 540	20 313
	Förvaltningsarvode	338 456	385 436
	Administration	300 293	174 349
	Korttidsinventarier	1 499	22 043
	Konsultarvode	323 404	702 308
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 750	12 560
		1 236 529	1 864 414

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	313 952	488 745
	Sociala kostnader	89 390	138 385
		403 342	627 130

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	0	6 815 581
	Stomme och grund K3	5 510 156	0
	Yttertak K3	745 199	0
	Fönster/dörrar och portar K3	1 274 289	0
	Stomkomplettering förening K3	8 414	0
	Stamledningar VA K3	894 238	0
	Förbättringar	15 489	297 489
	Hissar K3	1 707	0
		8 449 493	7 113 070

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	894 238 223	894 238 223
	Nyanskaffningar	3 165 584	0
	Utgående anskaffningsvärde	897 403 806	894 238 223
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 211 051	-63 097 981
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 449 493	-7 113 070
	Utgående avskrivning enligt plan	-78 660 544	-70 211 051
	Planenligt restvärde vid årets slut	818 743 263	824 027 172
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	520 000 000	426 400 000
	Taxeringsvärde mark	1 105 000 000	724 000 000
		1 625 000 000	1 150 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	1 566 000 000	1 101 000 000
	Lokaler	59 000 000	49 400 000
		1 625 000 000	1 150 400 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-355 512	-355 512
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-355 512	-355 512
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	521 730	521 730
	Värdereglering kundfordringar	-482 168	-482 168
	Skattekonto	274 951	371 249
	Momsavräkning	182 238	0
	Klientmedel hos SBC	6 186 689	10 491 220
	Inkasso	3 979	0
	Fordringar	6 363	0
	Fordringar kreditfakturor	9 457	0
	Räntekonto hos SBC	3 956 751	1 050 302
		10 659 990	11 952 333

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring		168 963	0	
	Tomträtsavgäld		1 071 550	1 071 550	
			1 240 513	1 071 550	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början		12 749 458	11 802 043	
	Reservering enligt stadgar		2 000 000	2 000 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 423 424	-1 052 585	
	Vid årets slut		13 326 034	12 749 458	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Nordea	1,660 %	30 000 000	30 000 000	2023-06-19
	Nordea	1,110 %	23 000 000	23 000 000	2024-12-18
	Nordea	2,740 %	21 500 000	21 500 000	2023-05-19
	Nordea	0,960 %	30 000 000	30 000 000	2025-06-17
	Nordea	0,350 %	0	12 500 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		104 500 000	117 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-51 500 000	-34 000 000	
			53 000 000	83 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 104 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar		300 000 000	300 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	778 532	0
	Värme	353 330	0
	Vatten	141 103	0
	Ränta	101 946	45 718
	Avgifter och hyror	3 061 225	2 196 331
	Tillgodon flytt nytt system	182 427	0
	Ventilation	17 043	0
	VVS	3 175	0
	Fönster	21 000	0
		4 659 781	2 242 049

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny teknisk förvaltare tillträder

1 januari 2023 tillträder SBC som ny teknisk förvaltare efter HSB.

Tillträde till såld hyresrätt

Hyresrätt som sålts som bostadsrätt tillträds 16 januari 2023.

Ytterligare amortering på lån

I samband med omsättning av ett lån på 30 miljoner kronor 19 juni 2023 kommer ytterligare amorteringar på lån att göras. Amortering sker med köpeskilling på såld hyresrätt under 2022.

Slutbesked på ändrad användning av förråd till gym

Under våren 2023 bedöms slutbesked komma för ändrad användning från förråd till gym och lokalen kan börja användas.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 20 / 4 2023



Ursula Berge
Ordförande



Tony Santangelo
Vice ordförande



Anna Gellerstedt
Sekreterare



Vanessa Palmén
Kassör



Donovan Hughes
Ledamot



Tomas Johansson
Ledamot



Leif Karlander
Ledamot



Peter Löfgren-Russo
Ledamot



Mårten Sandberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2023
Grant Thornton Sverige AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rektangeln 22

Org.nr. 769615 - 7747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rektangeln 22 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Rektangeln 22s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 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.

Styrelsen 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 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 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. Risken 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 huruvida 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 för Brf Rektangeln 22 för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Rektangeln 22 enligt god revisorsred 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.

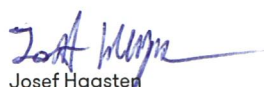
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaperna. 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.

Norrköping den 25 april 2023
Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se