



Välkommen till årsredovisningen för Brf Wrangelsgatan 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 13:10	2006	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1975 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 28 bostadsrätter om totalt 1 749 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 766 kvm.

Styrelsens sammansättning

Goran Mojsilovic	Ordförande
Carl Simon Länsberg	Kassör
Anssi Parviainen	Styrelseledamot
Marie-Louise Ann Warberg Birkemark	Styrelseledamot
Niclas Carlström	Styrelseledamot
Anna Jordö	Suppleant
Miranda Aldebjer	Suppleant

Valberedning

Jonas Jordö
Julia Norén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Christian Borghesi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Renovering av balkonger - Endast terrassbalkongerna
Byte av samtliga fönster och balkongdörrar
- 2010** ● Besiktning av tak samt underhåll av hängrännor
Plantering av rabatt vid entrén
Byte av termostater element - Hela fastigheten
Injustering av värme - Hela fastigheten
Nytt golv tvättstuga
- 2011** ● Nytt torkskåp tvättstuga
Genomgång av ventilationsanläggningen
Byte av termostater element - De som monterades år 2010 var bristfälliga
Byte av motor i fläktanläggningen
Höjning av plattor utanför entré och asfaltsciggar vid trottoar - På uppmaning av Renova
- 2012** ● Renovering av loftgångar
- 2014** ● Högtrycksspolning av samtliga avlopp
- 2016** ● Byte av tak
Fasadrenovering - Mindre söderfasad renoverad mot innergård.
Tätning av foder runt vissa fönster
Renovering av takterrasser
Byte av stuprör - Hela fastigheten
Fasadrenovering - Genomgång av tegelfasad, mindre lokala fogförbättringar
- 2017** ● Målning av trapphus
Spolning av stammarna - Genomfört av Spolarna
Byte av armaturer i trapphus.
Bygge av trädäck på innergården

- 2017-2018** ● Genomfört OVK
- 2018** ● Byte av entréskylt
Garantibesiktning av tak
Luftning av värmesystemet
- 2019** ● Energideklaration
Tvättmaskiner - Utbyte till nya maskiner
Byte av dörrar på loftgångarna - Översta våningsplanet
Godkänd OVK - Anmärkningar åtgärdade
Ny underhållsplan
- 2020** ● Torktumlare - Ny torktumlare införskaffad
Toalett i tvättstugan - Ny toalettstol installerad i källaren
Relining av stammar - Avloppsledningar stående/servisledning
- 2021** ● Omdränering och delvis nyplantering - Mot Wrangelsgatan. Ny platsättning närmast huset mot Karlagatan.
Ommålning väggar i det övre cykelförrådet
Byte av dörrar på loftgångarna - Våningsplan 4
Nytt träräcke våningsplan 1 mot innergården
- 2022** ● Hissreovering - Nytt maskineri, hisskorg och automatdörrar
- 2023** ● Byte av dörrar på loftgångar - Våningsplan 2 och 3
- 2024** ● Byte dörrar på loftgångar - våningsplan 1
Byte av alla armaturer ute
Balkongtvätt
Genomförd och godkänd OVK
- 2025** ● Uppdatering porttelefon, byte av entreparti, byte av låssystem

Avtal med leverantörer

Avfallshantering/Vatten	Gbg Stad/intraservice
Bank	Swedbank Hypotek AB
Bank	Handelsbanken
Bank	Länsförsäkringar Hypotek
Byggnadssnickeriarbeten	Dörrpartiet AB
EI	Göteborg Energi Din EL AB
EI-VVS & Bygginstallationer	LÅsinvÄst Svenska AB
Färg	Målericentralen i Partille AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Försäkring	S&p Insurance Consulting AB
Icke-farligt avfall	Ragn-sells Recycling AB
Inredning trappuppgång	Ahlsell Sverig
OVK	Energi & Ventilations Teknik AB
Rengöring & Lokalvård	Perfekt StÄd Service WJ AB
Styrelse rådgivning	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Teknisk Provning & Analys	Kiwa Sweden AB
Telekommunikation	Tele2 Sverige AB
Telekommunikation	Telia Sverige AB
Underhåll av portsystem	Monitor Larm & Bevakning Ab
Vitvaror reparation	EL & Hushållsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning.

Lånen bands i två år.

Förändringar i avtal

Monitor Larm & Bevakning för portsystemet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 41 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 648 046	1 591 522	1 430 195	1 458 641
Resultat efter fin. poster	-335 370	-226 266	-383 527	-945 035
Soliditet (%)	62	61	59	52
Yttre fond	354 000	177 000	177 000	177 292
Taxeringsvärde	38 600 000	43 581 000	43 581 000	43 581 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	925	926	806	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	94,1	90,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 664	8 083	8 185	9 796
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 312	7 405	7 499	8 781
Sparande / kvm totalyta, kr	228	12	35	188
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	27	32	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	123	145	112	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	41	32	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	204	213	176	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	2,84	3,23	-
Räntekänslighet (%)	8,28	8,73	10,15	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till -335 370 kr. Förlusten är hänförlig till investering i nytt dörrparti och passersystem om 335 370 kr, vilken har finansierats med egna medel utan nya lån.

Under året har även taxeringsvärdet nedjusterats från 43 581 000 kr till 38 600 000 kr. Förändringen påverkar inte föreningens likviditet eller kassaflöde, men kan ha betydelse för exempelvis fastighetsavgift och

belåningsgrad.

Styrelsen bedömer att föreningens löpande intäkter täcker drift, räntor och planerat underhåll samt att föreningen har god förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	22 526 370	-	-	22 526 370
Upplåtelseavgifter	2 835 581	-	-	2 835 581
Fond, yttre underhåll	177 000	-348	177 000	353 652
Balanserat resultat	-4 277 665	-225 918	-177 000	-4 680 931
Årets resultat	-226 266	226 266	-335 370	-335 370
Eget kapital	21 035 020	0	-335 370	20 699 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 503 583
Årets resultat	-335 370
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
Totalt	-5 015 953

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	489 749
Balanseras i ny räkning	-4 526 204

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 648 046	1 591 521
Summa rörelseintäkter		1 648 046	1 591 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 197 682	-811 531
Övriga externa kostnader	8	-129 516	-324 502
Personalkostnader	9	-75 275	-73 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 418	-247 188
Summa rörelsekostnader		-1 647 891	-1 456 526
RÖRELSERESULTAT		155	134 995
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 076	12 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-357 601	-374 068
Summa finansiella poster		-335 525	-361 261
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-335 370	-226 266
ÅRETS RESULTAT		-335 370	-226 266

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	31 954 930	32 195 038
Maskiner och inventarier	12	0	5 310
Summa materiella anläggningstillgångar		31 954 930	32 200 348
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 954 930	32 200 348
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-5 103	5 007
Övriga fordringar	13	2 077 131	2 308 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23 494	23 630
Summa kortfristiga fordringar		2 095 522	2 337 164
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 095 522	2 337 164
SUMMA TILLGÅNGAR		34 050 452	34 537 511

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 361 951	25 361 951
Fond för yttre underhåll		354 000	177 000
Summa bundet eget kapital		25 715 951	25 538 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 680 931	-4 277 665
Årets resultat		-335 370	-226 266
Summa fritt eget kapital		-5 016 301	-4 503 931
SUMMA EGET KAPITAL		20 699 650	21 035 020
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 116 199	12 913 075
Summa långfristiga skulder		9 116 199	12 913 075
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 796 876	164 876
Leverantörsskulder		48 768	42 297
Skatteskulder		101 446	101 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	287 513	280 761
Summa kortfristiga skulder		4 234 603	589 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 050 452	34 537 511

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	155	134 995
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	245 418	247 188
	245 573	382 183
Erhållen ränta	22 076	12 806
Erlagd ränta	-364 122	-403 644
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-96 473	-8 654
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 251	-27 005
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 708	55 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-67 514	19 494
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 020 000
Upptagna lån	360	0
Amortering av lån	-165 236	-164 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-164 876	1 855 124
ÅRETS KASSAFLÖDE	-232 390	1 874 618
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 243 725	369 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 011 334	2 243 725

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wrangelsgatan 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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	1,00 - 1,03 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 491 862	1 432 535
Hysesintäkter bostäder	82 032	77 904
Hysesintäkter lokaler	0	5 579
Intäkter kabel-TV	69 252	67 808
Pantsättningsavgift	2 940	1 719
Överlåtelseavgift	1 470	5 732
Administrativ avgift	490	245
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	1 648 046	1 591 521

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 620	0
Larm och bevakning	10 674	0
Städning enligt avtal	50 920	53 895
Hissbesiktning	2 404	2 326
Brandskydd	2 162	0
Gårdkostnader	923	499
Gemensamma utrymmen	0	1 435
Sopphantering	10 303	0
Snöröjning/sandning	4 219	10 220
Serviceavtal	1 250	0
Fordon	0	242
Förbrukningsmaterial	1 980	45 599
Summa	86 455	114 216

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	285	2 153
Tvättstuga	0	12 204
Dörrar och lås/porttele	39 653	85 383
VVS	12 854	0
Ventilation	0	20 380
Elinstallationer	0	650
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 000	0
Balkonger/altaner	0	25 000
Summa	58 792	145 770

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	18 499	348
Tele/TV/bredband/porttelefon	471 250	0
Summa	489 749	348

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	58 896	48 293
Uppvärmning	217 702	255 589
Vatten	83 442	72 955
Sophämtning/renhållning	45 817	36 981
Summa	405 857	413 818

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 570	34 828
Kabel-TV	68 844	51 101
Bredband	1 149	0
Fastighetsskatt	49 996	51 450
Korr. fastighetsskatt	270	0
Summa	156 829	137 379

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 845
Tele- och datakommunikation	182	90
Juridiska åtgärder	0	25 375
Inkassokostnader	515	513
Revisionsarvoden internrevisor	2 000	2 000
Fritids och trivselkostnader	2 809	2 085
Föreningskostnader	1 288	488
Förvaltningsarvode enl avtal	101 321	97 214
Överlåtelsekostnad	4 116	6 878
Pantsättningskostnad	6 468	2 006
Administration	1 590	5 133
Konsultkostnader	2 731	180 875
Bostadsrätterna Sverige	5 020	0
Summa	129 516	324 502

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	56 800	55 300
Arbetsgivaravgifter	18 475	18 004
Summa	75 275	73 304

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	357 601	373 993
Dröjsmålsränta	0	75
Summa	357 601	374 068

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 537 448	35 537 448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 537 448	35 537 448
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 342 410	-3 102 302
Årets avskrivning	-240 108	-240 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 582 518	-3 342 410
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 954 930	32 195 038
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 578 777</i>	<i>12 578 777</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	19 209 000
Taxeringsvärde mark	17 600 000	24 372 000
Summa	38 600 000	43 581 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 886	122 886
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 886	122 886
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-117 576	-110 496
Årets avskrivning	-5 310	-7 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-122 886	-117 576
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	5 310

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	65 797	64 802
Transaktionskonto	186 951	191 570
Borgo räntekonto	1 824 383	2 052 155
Summa	2 077 131	2 308 527

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 919	6 419
Förutbet kabel-TV	17 450	4 952
Förutbet bredband	125	12 259
Summa	23 494	23 630

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-04-24	3,13 %	1 175 000	1 175 000
Swedbank	2026-04-24	2,53 %	3 687 000	3 731 000
Länsförsäkringar	2027-07-31	3,81 %	5 301 870	5 390 870
Länsförsäkringar	2027-07-31	3,81 %	2 749 205	2 781 081
Summa			12 913 075	13 077 951
Varav kortfristig del			3 796 876	164 876

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 088 695 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	205	0
Uppl kostnad Städning entrepr	5 040	4 400
Uppl kostn el	4 635	4 537
Uppl kostnad Värme	27 626	28 455
Uppl kostn räntor	17 695	24 216
Uppl kostn vatten	7 344	6 317
Uppl kostnad Sophämtning	3 521	2 639
Uppl kostnad arvoden	0	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	81 622	18 004
Förutbet hyror/avgifter	139 825	134 893
Summa	287 513	280 761

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 850 000	16 850 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 2% för bostadsrätterna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-11.

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

Göteborg

Anssi Parviainen
Styrelseledamot

Carl Simon Länsberg
Kassör

Goran Mojsilovic
Ordförande

Marie-Louise Ann Warberg Birkemark
Styrelseledamot

Niclas Carlström
Styrelseledamot

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

Christian Borghesi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 09:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 17:29

DOCUMENT ID:

HkIMRsF53bl

ENVELOPE ID:

S1fRiYch-g-HkIMRsF53bl

DOCUMENT NAME:

Brf Wrangelsgatan 2, 769613-0694 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

7f285f373a6670b6c60c500a9b75df8daaebf77fbc9da64b1bbb86c962c390506a23709e776b6ad305a3484ba2eb95b5f328e5d981f45e7409d8b69e0bb540

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Simon Länsberg simon.lansberg.12@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 18:08 13.04.2026 18:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.160.111
2. ANSSI PARVIAINEN anssip65@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 18:15 13.04.2026 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.29
3. Goran Mojsilovic goranmojsilovic@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:17 13.04.2026 19:57	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.127.47
4. NICLAS CARLSTRÖM niclas.carlstrom88@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:34 13.04.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.161.21
5. Marie-Louise Ann Warberg Birkemark marie-louise.warberg@cms-wistrand.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 08:55 13.04.2026 17:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.162.31
6. CHRISTIAN BORGHESI christian.borghesi@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:07 14.04.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.154.17

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Org nr: 769613-0694

Jag har i egenskap av internrevisor granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Wrangelsgatan 2 avseende räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grund av min revision. Jag har haft tillgång till bokföring, verifikationer och protokoll från styrelsemöten.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god redovisningssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från en ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Jag anser att årsredovisningen ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- Fastställer den i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningen
- Disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Göteborg den 13 april 2026

Christian Borghesi

Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 09:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 17:29

DOCUMENT ID:

SyMz0jtc2bl

ENVELOPE ID:

Hyf0it92-l-SyMz0jtc2bl

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse25.pdf

1 page

SHA-512:2c136892e16bfb3f702b529d060bdcc5cc25c09e866609
3bedd4f20b14e9172ba77a8b0819bd248dd26af11e1cb8
7c585ae35e2ba2a949c404a1e1370bb5f021

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTIAN BORGHESI	Signed	14.04.2026 09:06	eID	Swedish BankID
christian.borghesi@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 09:06	Low	IP: 80.217.154.17

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

Attachments

No attachments 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

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