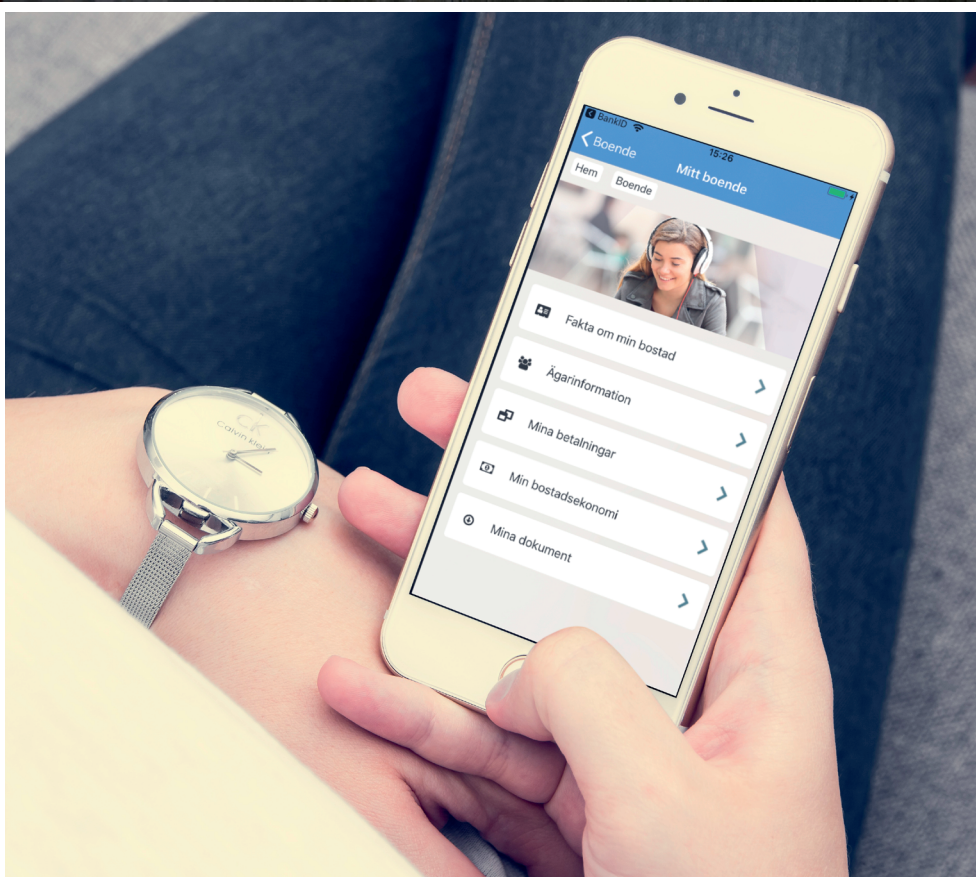




Varsågod!

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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Wrangelsgatan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Anssi Parviainen	Ordförande
Agneta Nilsson	Sekreterare
Mattias Ivermark	Kassör
Goran Mojsilovic	Ledamot

Hannes Alvin	Suppleant
Erik Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Louise Ek	Ordinarie Intern
Monica Andersson	Suppleant Intern

Valberedning

Gustav Bild-Tofftin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 13:10	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1975 och består av 1 flerbostadshus.

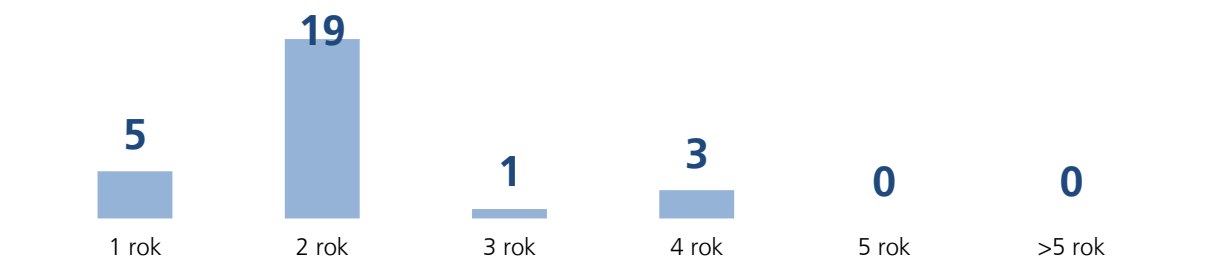
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 766 m², varav 1 682 m² utgör lägenhetsyta och 84 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Städ (kontor)	67 m ²	Avtal tom 20200630
Förråd	10 m ²	Löpande avtal med tre månaders uppsägningstid.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny underhållsplan	2019	
Byte av dörrar på loftgångarna	2019	Översta våningsplanet
Godkänd OVK	2019	Anmärkningar åtgärdade
Tvättmaskiner	2019	Utbyte till nya maskiner
Energideklaration	2019	
Luftning av värmesystemet	2018	
Byte av entréskylt	2018	
Garantibesiktning av tak	2018	Utfört
Byte av armaturer i trapphus.	2017	
Målning av trapphus	2017	
Spolning av stammarna	2017	Genomfört av Spolarna
Genomfört OVK	2017 - 2018	
Bygge av trädäck på innergården	2017	
Fasadrenovering	2016	Genomgång av tegelfasad, mindre lokala fogförbättringar
Fasadrenovering	2016	Mindre söderfasad renoverad mot innergård.
Tätning av foder runt vissa fönster	2016	
Byte av stuprör	2016	Hela fastigheten
Byte av tak	2016	
Renovering av takterasser	2016	
Högtrycksspolning av samtliga avlopp	2014	
Renovering av loftgångar	2012	
Byte av termostater element	2011	De som monterades år 2010 var bristfälliga
Byte av motor i fläktanläggningen	2011	
Genomgång av ventilationsanläggningen	2011	
Höjning av plattor utanför entré och asfaltsciggar vid trottoar	2011	På uppmaning av Renova
Nytt torkskåp i tvättstuga	2011	
Byte av termostater element	2010	Hela fastigheten
Injustering av värme	2010	Hela fastigheten
Nytt golv i tvättstuga	2010	
Plantering av rabatt vid entrén	2010	
Besiktning av tak samt underhåll av hängrännor	2010	
Renovering av balkonger	2009	Endast terrassbalkongerna
Byte av samtliga fönster och balkongdörrar	2009	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av dörrar på loftgångarna	2020	1 våning 2019 och sen en våning per år
Relining av stammar	2020	Utförs under sommarhalvåret.
Hissrenovering	2022	Ungefärlig tidpunkt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Tekniska arbetsuppgifter/Fastighetsskötsel	SBC/Esplanad
Trapphusstädning	Purger Service AB
Störningsjour (t.o.m. maj 2020)	Securitas AB
Besiktning av hiss och service vid driftstopp	Schindler Hiss AB
TV	Comhem
El/fjärrvärme	Göteborgs Energi
Sophantering	Ragn-sells AB
Fastighetsjour	Låsinväst

Föreningens ekonomi

Under året band föreningen om lån som var obundna eller vars räntebindning löpte ut. För en sammanställning se noterna till årsredovisningen.

Styrelsen har under många år sett över föreningens utgifter, för att spara medel i kassan för den kommande relineringen. Genom den långsiktiga planeringen hoppas styrelsen att föreningen skall undvika att ta upp nya lån för denna stora planerade underhållsåtgärd.

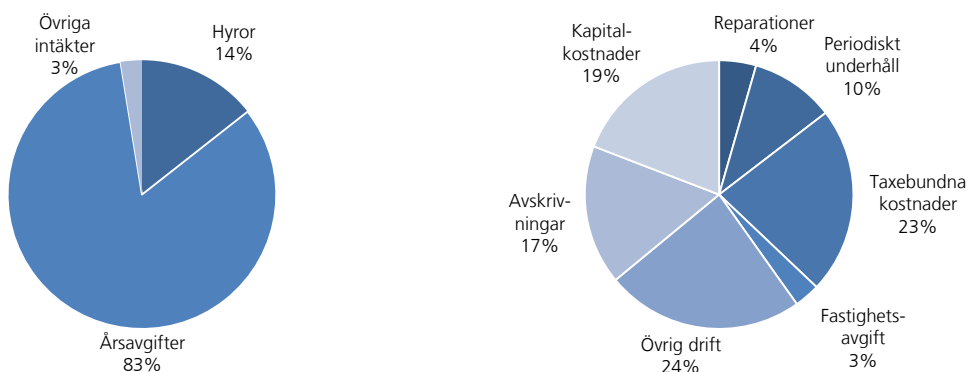
Styrelsen har beslutat att hålla medlemsavgifterna oförändrade under 2020.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	964 355	687 231
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 519 771	1 475 282
Finansiella intäkter	31	51
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 972
	1 519 802	1 478 305
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	914 164	757 158
Finansiella kostnader	274 151	316 914
Ökning av kortfristiga fordringar	616	1 316
Minskning av långfristiga skulder	164 876	164 876
Minskning av kortfristiga skulder	2 682	0
	1 356 489	1 240 264
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 127 669	964 355
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	163 313	277 125

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större underhållsarbeten

- OVK - de anmärkningar som framkom under den obligatoriska ventilationskontrollen 2017-2018 åtgärdades slutligen under 2019. Föreningen erhöll en godkänd OVK.
- Energideklarationen utfördes under 2019. Deklarationen skall utföras vart tionde år.
- På den översta loftgången byttes lägenhetsdörrar. Under de kommande åren planerar föreningen att byta på ett våningsplan i taget.
- Två nya tvättmaskiner inhandlades och installerades i tvättstugan.
- Under 2019 upphandlade styrelsen relining, som kommer att utföras under 2020.
- Ny underhållsplan togs fram via SBC.
- Hyresavtalet med Purger Service förlängdes under hösten t.o.m. 2020-06-30.
- Cykelförrådet och styrelserummet målades om under året. Ny inredning införskaffades till styrelserummet.

Medlemsaktiviteter

- Under vår och höst arrangerade föreningen städdagar där föreningens medlemmar gemensamt utförde enklare men viktiga åtgärder.
- Den mycket uppskattade glöggfesten hölls 13 december i styrelserummet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	797	789	789	774
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 197	1 064	1 060	998
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 262	9 367	9 471	9 571
Elkostnad/m ² totalyta	24	24	22	22
Värmekostnad/m ² totalyta	103	114	109	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	30	30	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	155	179	203	201
Soliditet (%)	57	56	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	91	160	-311	-2 340
Nettoomsättning (tkr)	1 512	1 475	1 474	1 439

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 682 m² bostäder och 84 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 221 951	0	0	21 221 951
Fond för yttre underhåll	315 167	115 167	0	200 000
S:a bundet eget kapital	21 537 118	115 167	0	21 421 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 058 259	-115 167	199 181	-2 142 273
Årets resultat	91 008	91 008	-199 181	199 181
S:a ansamlad förlust	-1 967 251	-24 159	0	-1 943 092
S:a eget kapital	19 569 867	91 008	0	19 478 859

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	91 008
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 943 093
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 167
summa balanserat resultat	-1 967 252

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

144 853
-1 822 399

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 512 059	1 475 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 712	2
Summa rörelseintäkter		1 519 771	1 475 282
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-719 025	-592 127
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 508	-125 858
Personalkostnader	Not 6	-48 630	-39 173
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-240 479	-241 163
Summa rörelsekostnader		-1 154 643	-998 322
RÖRELSERESULTAT		365 128	476 960
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 151	-316 914
Summa finansiella poster		-274 120	-316 863
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		91 008	160 097
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	39 084
		0	39 084
ÅRETS RESULTAT		91 008	199 181

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	33 392 586	33 631 697
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	1 369
Summa materiella anläggningstillgångar		33 392 586	33 633 066
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 392 586	33 633 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 169 590	1 005 661
Summa kortfristiga fordringar		1 169 590	1 005 661
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		238	238
Summa kassa och bank		238	238
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 169 828	1 005 898
SUMMA TILLGÅNGAR		34 562 414	34 638 964

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 221 951	21 221 951
Fond för yttre underhåll	Not 12	315 167	200 000
Summa bundet eget kapital		21 537 118	21 421 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 058 259	-2 142 273
Årets resultat		91 008	199 181
Summa fritt eget kapital		-1 967 251	-1 943 092
SUMMA EGET KAPITAL		19 569 867	19 478 859
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 397 579	3 786 124
Summa långfristiga skulder		12 397 579	3 786 124
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 264 876	11 041 207
Leverantörsskulder		57 907	60 385
Skatteskulder		86 082	83 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	186 103	189 033
Summa kortfristiga skulder		2 594 968	11 373 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 562 414	34 638 964

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Balkong/terrass	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskriven	10-20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 262 009	1 249 514
Hyror bostäder	120 996	119 798
Hyror lokaler	97 964	74 880
Kabel-TV intäkter	31 056	31 056
Öresutjämning	34	33
	1 512 059	1 475 280

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	1 634	0
Övriga intäkter	6 078	2
	7 712	2

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	27 907
	Fastighetsskötsel beställning	9 454	11 476
	Snöröjning/sandning	2 585	0
	Städning entreprenad	19 032	18 171
	Hissbesiktning	3 678	0
	Myndighetstillsyn	10 625	0
	Gemensamma utrymmen	600	8 453
	Gård	1 688	1 529
	Serviceavtal	33 204	21 657
	Förbrukningsmateriel	4 087	448
	Fordon	643	0
		85 596	89 641
	Reparationer		
	Lokaler	0	1 633
	Tvättstuga	328	240
	VVS	41 690	26 472
	Hiss	10 088	31 906
	Mark/gård/utemiljö	7 601	0
	Vattenskada	3 437	0
		63 144	60 251
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	78 500	
	Entré/trapphus	66 353	0
		144 853	0
	Taxebundna kostnader		
	El	41 854	42 710
	Värme	182 263	201 735
	Vatten	47 880	52 381
	Sophämtning/renhållning	45 201	45 487
	Grovsopor	3 625	1 988
		320 823	344 301
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 998	28 019
	Kabel-TV	28 515	27 929
		60 513	55 948
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 096	41 986
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	719 025	592 127

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 719	2 758
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	581	3 430
	Fritids- och trivselkostnader	1 279	488
	Förvaltningsarvode	81 328	59 060
	Administration	2 519	3 662
	Korttidsinventarier	4 826	0
	Konsultarvode	48 156	36 425
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		146 508	125 858

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 005	30 045
	Sociala kostnader	11 625	9 128
		48 630	39 173

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	212 932	212 932
	Förbättringar	26 178	26 178
	Inventarier	1 369	2 052
		240 479	241 163

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 537 448	35 537 448
	Utgående anskaffningsvärde	35 537 448	35 537 448
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 905 751	-1 666 640
	Årets avskrivningar enligt plan	-239 111	-239 111
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 144 862	-1 905 751
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 392 586	33 631 697
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 578 777	12 578 777
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 134 000	16 685 000
	Taxeringsvärde mark	24 020 000	14 770 000
		44 154 000	31 455 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 600 000	31 000 000
	Lokaler	554 000	455 000
		44 154 000	31 455 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 063	27 063
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 063	27 063
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 063	-27 063
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 063	-27 063
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	60 423	60 423		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	60 423	60 423		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-59 054	-57 002		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 369	-2 052		
	Utrangering/försäljning	0	0		
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-60 423	-59 054			
Redovisat restvärde vid årets slut	-1	1 369			
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	42 159	41 543		
	Klientmedel hos SBC	1 127 431	964 118		
		1 169 590	1 005 661		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	200 000	105 000		
	Reservering enligt stadgar	115 167	95 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	315 167	200 000		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsda
	Länsförsäkringar	1,720 %	5 746 870	5 835 870	2024-09-30
	Länsförsäkringar	1,350 %	2 908 585	2 940 461	2022-09-30
	Swedbank	1,437 %	2 100 000	2 100 000	Rörligt
	Swedbank	2,530 %	3 907 000	3 951 000	2026-04-24
	Summa skulder till kreditinstitut		14 662 455	14 827 331	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 264 876	-11 041 207	
			12 397 579	3 786 124	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 838 075 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 850 000	16 850 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Löner	0	995
	Arvoden	38 000	35 000
	Sociala avgifter	11 940	11 309
	Ränta	17 550	24 840
	Avgifter och hyror	118 613	116 889
		186 103	189 033

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

I och med det stora arbetet med reliningen har styrelsen beslutat att förbättra årets kassaflöde genom att göra uppehåll i amorteringen på föreningens lån. Amorteringen förväntas återupptas senast under 2021.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 31 / 3 2020



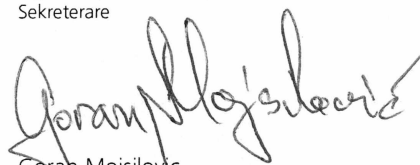
Anssi Parvialnen
Ordförande



Agneta Nilsson
Sekreterare



Mattias Ivermark
Kassör



Goran Mojsilovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2020



Louise Ek
Intern revisor

Revisionsberättelse

Org.nr. 769613-0694

Jag har i egenskap av lekmannarevisor/internrevisor granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Wrangelsgatan 2 avseende verksamhetsåret 2019.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har haft tillgång till bokföring och verifikationer samt 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 planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från en ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att föreningen interna kontroll är tillräcklig.

Jag anser att årsredovisningen ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultat- och balansräkningen,
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2020-04-01



Louise Ek

Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 262 000	1 262 009	1 249 000
Hyror bostäder	122 200	120 996	119 000
Hyror lokaler	84 775	97 964	74 000
Kabel-TV intäkter	31 000	31 056	31 000
Öresutjämning	0	34	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 634	0
Övriga intäkter	0	6 078	0
	1 499 975	1 519 771	1 473 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 000	0	-36 000
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-9 454	-12 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-2 585	-3 000
Städning entreprenad	-19 000	-19 032	-19 000
Hissbesiktning	0	-3 678	0
Myndighetstillsyn	0	-10 625	0
Bevakning	0	0	-12 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-600	-1 000
Gård	-2 000	-1 688	-2 000
Serviceavtal	-22 000	-33 204	-15 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-4 087	-10 000
Fordon	0	-643	0
	-105 000	-85 596	-115 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-90 000
Tvättstuga	0	-328	0
VVS	0	-41 690	0
Hiss	0	-10 088	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 601	0
Vattenskada	0	-3 437	0
	-60 000	-63 144	-90 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-800 000
Tvättstuga	0	-78 500	0
Entré/trapphus	-31 000	-66 353	0
VVS	-45 000	0	0
Stambyte	-1 170 000	0	0
	-1 246 000	-144 853	-800 000
Taxebundna kostnader			
El	-41 000	-41 854	-41 000
Värme	-208 000	-182 263	-202 000
Vatten	-53 000	-47 880	-53 000
Sophämtning/renhållning	-48 000	-45 201	-48 000
Grovsopor	-3 000	-3 625	-8 000
	-353 000	-320 823	-352 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-31 998	-27 000
Kabel-TV	-29 000	-28 515	-29 000
	-60 000	-60 513	-56 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-44 121	-44 096	-43 000
	-44 121	-44 096	-43 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 719	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Föreningskostnader	-2 000	-581	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 279	-1 000
Förvaltningsarvode	-83 000	-81 328	-49 000
Administration	-1 700	-2 519	-3 000
Korttidsinventarier	0	-4 826	0
Konsultarvode	-45 000	-48 156	0
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 900	-4 800	-5 000
	-140 600	-146 508	-64 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-38 000	-38 000	-35 000
Revisionsarvode arvoderad	0	995	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-11 625	-12 000
	-50 000	-48 630	-48 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-213 000	-212 932	-213 000
Förbättringar	-27 000	-26 178	-27 000
Inventarier	-2 000	-1 369	-3 000
	-242 000	-240 479	-243 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 300 721	-1 154 643	-1 811 000
RÖRELSERESULTAT	-800 746	365 128	-338 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	31	0
Låneräntor	-264 500	-274 077	-319 000
Övriga räntekostnader	0	-74	0
	-264 500	-274 120	-319 000
RESULTAT	-1 065 246	91 008	-657 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE