

Årsredovisning 2013

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
WRANGELSGATAN 2

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 26 maj 2014 kl. 18:30

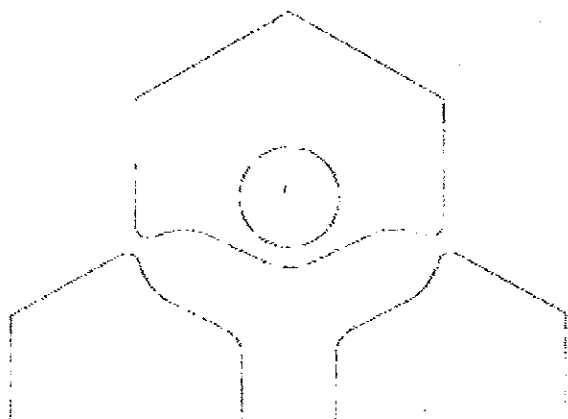
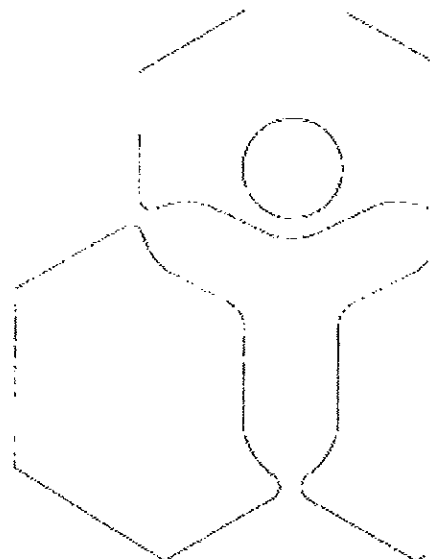
Lokal: Sankt Pauligården, Församlingshemmet

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Fråga om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och ev revisorssuppleant
17. Val av ev valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande

Göteborg den 5 maj 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Wrangelsgatan 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Wrangelsgatan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2010-10-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 13:10	2006	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Gjensidige Forskring BA.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1975 och består av 1 flerbostadshus.

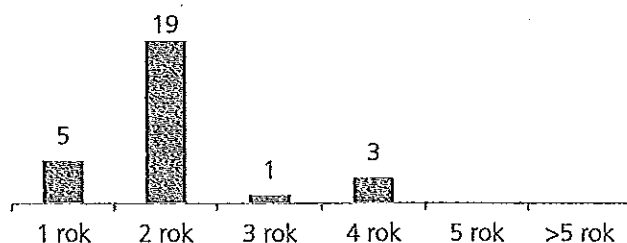
Fastighetens värdeår är 1975.

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	44 m ²	tills vidare
Förråd	10 m ²	tills vidare

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 tvättstuga	2011	
Plantering av rabatt vid entrén	2010	
Byte av termostater element	2010	Hela fastigheten
Injustering av värme	2010	Hela fastigheten
Besiktning av tak samt underhåll av hängrännor	2010	
Nytt golv tvättstuga	2010	
Renovering av balkonger	2009	Endast terrassbalkongerna
Byte av samtliga fönster och balkongdörrar	2009	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Högtrycksspolning av samtliga avlopp	2014	Genomförd 2014-01-22
Renovering av fasad på innergård mot grannfastighet på Karlagatan	2014-2015	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem, Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Wira AB
Trapphusstädning	Purger Service AB
Fastighetsjour	Securitas AB
Besiktning av hiss och service vid driftstopp	Schindler Hiss AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 26 st.

Överlåtelser under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

Lars-Roger Nilsson	Ordförande
Therese Andersson	Sekreterare
Magdalena Milikic	Kassör
Ingela Andersson	Ledamot
Linda Viberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Ingela Andersson, Therese Andersson och Linda Viberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Tilly	Ordinarie Intern	intern revisor
--------------	------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Vid årsstämman avgick ordförande Maria Lindhardt och vår avflyttade kassör Annica Mägi. Lars-Roger Nilsson (f d internrevisor) blev ny ordförande och Magdalena Milikic ny kassör. Marcus Tilly valdes till ny internrevisor.

Några större underhållsarbeten har inte genomförts under året. Endast löpande underhåll och nödvändiga reparationer. Vi prioriterade en högtrycksspolning av avloppen till januari 2014. Och att uppnå ett plusresultat för 2013.

Under en period var det frekventa stopp i vår hiss som medförde flertalet utryckningar och reparationer. Efter förhandlingar lyckades vi dock få reducerade fakturor från Schindler Hiss.

Under året har det varit en vattenläcka i köket till en lägenhet som blev ett försäkringsärende. Läckan är utredd och åtgärdad.

Vi hade under året två gemensamma "fixardagar", i april och oktober. Tack alla som deltog!

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Högtrycksspolning av samtliga avlopp i huset genomfördes i januari 2014 av Clean Pipe AB.

En vattenläcka i köket till en lägenhet uppstod i januari 2014. Ett försäkringsärende har inletts och åtgärder har vidtagits.

Om ekonomin så tillåter kommer troligen en renovering av ytterväggen på innergården mot grannfastigheten att göras under 2014 eller 2015.

Övrig information

Styrelsen arbetar aktivt med att jaga kostnader, se över avtal och på andra sätt bidra till en god ekonomi i vår förening. Har du idéer eller åsikter om vårt arbete tar vi tacksamt emot förslag, via mejl eller postfack, eller prata med oss. Du finner styrelsens sammansättning på anslagstavlan.

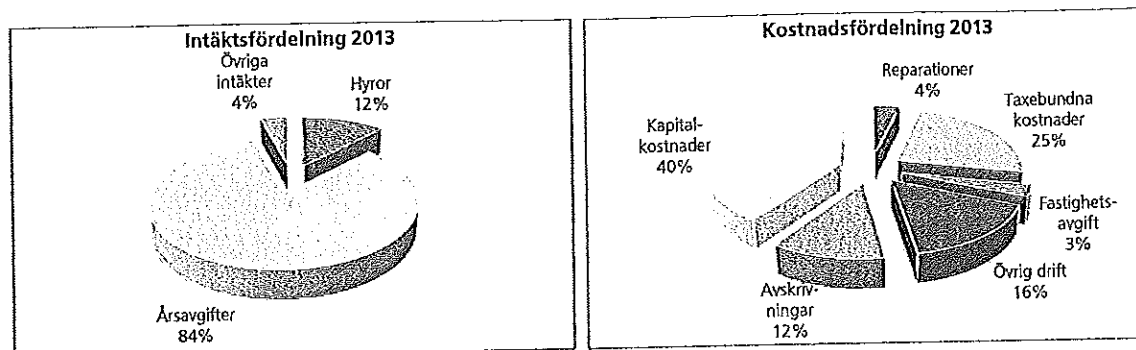
Föreningens ekonomi

Det gynnsamma ränteläget och omförhandlade lån ger oss klart lägre räntekostnader. I samband med detta har vi flyttat ett lån från Nordea till Länsförsäkringar Bank.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 1,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 2,30 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

	2013	2012	2011	2010
Nyckeltal				
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	733	720	703	692
Hyror/m ² hyresrättsyta	940	1 004	969	969
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 488	8 549	8 609	8 686
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	25	28
Värmekostnad/m ² totalyta	108	108	101	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	285	309	310	266

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	140 101
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-266 155
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-71 484
summa ansamlad förlust	-197 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
att i ny räkning överförs

-197 538

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 332 118	1 307 574
Övriga rörelseintäkter		56 765	144 182
		<u>1 388 883</u>	<u>1 451 756</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-79 831	-82 657
Reparationer		-48 982	-66 243
Periodiskt underhåll		0	-193 550
Taxebundna kostnader		-307 101	-292 677
Övriga driftskostnader		-49 087	-47 759
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-38 160	-42 620
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-52 950	-57 478
Personalkostnader		-19 311	-20 132
Avskrivningar		-150 038	-147 834
		<u>-745 460</u>	<u>-950 950</u>
RÖRELSERESULTAT		643 423	500 806
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		322	163
Räntekostnader		-503 644	-545 852
		<u>-503 322</u>	<u>-545 689</u>
ÅRETS RESULTAT		140 101	-44 883

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	34 827 251	34 965 834
Maskiner och inventarier	Not 4	36 680	48 135
		<u>34 863 931</u>	<u>35 013 969</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 863 931	35 013 969	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 900
Övriga fordringar		42 931	41 152
Förutbetalda kostnader	Not 5	19 083	18 632
		<u>62 014</u>	<u>63 684</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		799	3 085
SBC klientmedel i SHB		409 135	239 412
		<u>409 934</u>	<u>242 497</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	471 948	306 181	
SUMMA TILLGÅNGAR	35 335 878	35 320 150	

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 221 951	21 221 951
Fond för yttre underhåll	Not 7	604 889	726 955
		<u>21 826 840</u>	<u>21 948 906</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-337 639	-414 822
Årets resultat		140 101	-44 883
		<u>-197 538</u>	<u>-459 705</u>
SUMMA EGET KAPITAL		21 629 302	21 489 201
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	13 341 085	13 437 023
		<u>13 341 085</u>	<u>13 437 023</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	95 876	95 628
Leverantörsskulder		37 995	47 728
Skatteskulder		80 780	83 476
Övriga kortfristiga skulder		3 158	0
Upplupna kostnader	Not 9	59 418	87 727
Förutbetalda avgifter och hyror		88 265	79 367
		<u>365 492</u>	<u>393 926</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 335 878	35 320 150
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	16 850 000	16 850 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,52%	0,52%
Fastighetsförbättringar	5,0%	5,0%
Bredband	20,0%	20,0%
Balkong/terrass	1,0%	1,0%
Inventarier	5-10%	5-10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 160 041	1 139 964
Hysesintäkter	172 078	167 610
	1 332 118	1 307 574

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	28 824	32 214
Fastighetsskötsel beställning	12 489	4 769
Snöröjning/sandning	1 216	3 602
Städning entreprenad	15 520	15 080
Hissbesiktning	1 375	1 306
Bevakning	11 096	10 620
Serviceavtal	9 213	8 855
Förbrukningsmateriel	98	6 212
	79 831	82 657

Not 2, fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Brf Lägenheter	11 775	0
Tvättstuga	283	336
VVS	1 563	23 085
Ventilation	0	12 583
Hiss	9 311	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 012
Vattenskada	26 050	21 200
	<u>48 982</u>	<u>66 243</u>
 Periodiskt underhåll		
Vind	0	193 550
	<u>0</u>	<u>193 550</u>
 Taxebundna kostnader		
El	37 241	35 290
Värme	190 958	189 905
Vatten	45 212	41 828
Sophämtning/renhållning	33 690	25 654
	<u>307 101</u>	<u>292 677</u>
 Övriga driftskostnader		
Försäkring	22 179	20 971
Kabel-TV	26 908	26 788
	<u>49 087</u>	<u>47 759</u>
 Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 160	42 620
 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 150	2 300
Inkassering avgift/hyra	600	0
Föreningskostnader	1 886	1 680
Förvaltningsarvode	41 452	40 764
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
Administration	3 462	1 708
Konsultarvode	0	1 688
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 400	4 400
	<u>52 950</u>	<u>57 478</u>
 Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
 Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och interrevisor	15 828	15 662
Sociala kostnader	3 483	4 470
	<u>19 311</u>	<u>20 132</u>

	2013	2012
Not 2, fortsättning		
Avskrivningar		
Byggnad	112 405	110 201
Förbättringar	26 178	26 178
Maskiner	5 413	5 413
Inventarier	6 042	6 042
	<u>150 038</u>	<u>147 834</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	745 460	950 950
	2013-12-31	2012-12-31
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 537 448	35 537 448
Utgående anskaffningsvärde	<u>35 537 448</u>	<u>35 537 448</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-571 614	-435 234
Årets avskrivningar enligt plan	-138 583	-136 380
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-710 197</u>	<u>-571 614</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	34 827 251	34 965 834
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	12 578 777	12 578 777
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 488 000	12 900 000
Taxeringsvärde mark	9 340 000	7 140 000
	<u>23 828 000</u>	<u>20 040 000</u>
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	23 400 000	19 600 000
Lokaler	428 000	440 000
	<u>23 828 000</u>	<u>20 040 000</u>
	2013-12-31	2012-12-31
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	87 486	87 486
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>87 486</u>	<u>87 486</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-39 351	-27 896
Årets avskrivningar enligt plan	-11 455	-11 455
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-50 806</u>	<u>-39 351</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	36 680	48 135

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	9 354	9 082
Kabel-TV	6 733	6 726
Bevakning	2 996	2 824
	<u>19 083</u>	<u>18 632</u>

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 221 951	0	0	21 221 951
Fond för yttre underhåll	604 889	71 484	-193 550	726 955
Summa bundet eget kapital	<u>21 826 840</u>	<u>71 484</u>	<u>-193 550</u>	<u>21 948 906</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-337 639	-71 484	148 667	-414 822
Årets resultat	140 101	140 101	44 883	-44 883
Summa ansamlad förlust	<u>-197 538</u>	<u>68 617</u>	<u>193 550</u>	<u>-459 705</u>
Summa eget kapital	<u>21 629 302</u>	<u>140 101</u>	<u>0</u>	<u>21 489 201</u>

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	726 955	719 335
Reservering enligt stadgar	71 484	60 120
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-193 550	-52 500
Vid årets slut	<u>604 889</u>	<u>726 955</u>

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Nordea Hypotek	3,880 %	0	6 263 434	2013-11-20
Nordea Hypotek	3,010 %	4 137 500	4 137 500	Rörligt lån
Nordea Hypotek	4,600 %	3 099 841	3 131 717	2014-02-19
Länsförsäkringar	2,710 %	6 199 620	0	2016-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		<u>13 436 961</u>	<u>13 532 651</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-95 876</u>	<u>-95 628</u>	
		<u>13 341 085</u>	<u>13 437 023</u>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 957 581 kr.

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastsköt entreprenad	2 430	2 362
El	5 528	5 417
Värme	23 473	29 698
Vatten	3 600	3 563
Ränta	24 387	46 687
	<hr/> 59 418	<hr/> 87 727

GÖTEBORG den 13 13 2014



Lars Roger Nilsson
Ordförande


Therese Andersson
Sekreterare


Magdalena Milikic
Kassör


Ingela Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 14 2014


Marcus Tilly
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Wrangelsgatan 2

Org nr: 769613-0694

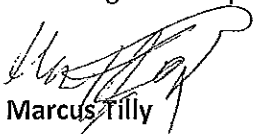
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Wrangelsgatan 2 för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställningen i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 17 april 2014



Marcus Tilly

Revisor