



Välkommen till årsredovisningen för Brf Wrangelsgatan 3

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
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 2004-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-30 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 14:4	2004	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 17 bostadsrätter om totalt 1 123 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 142 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robin Wintell	Ordförande
Emma Oskarsson	Styrelseledamot
Helén Wicksell	Styrelseledamot
Leif Henrik Sellman	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Klas Denny Dernbo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

- 1978** ● Renovering av balkonger
Rörstambyte
Elstambyte
Omputsning av fasad
- 2005** ● Mindre renoveringar - Lägenhet 1 inför försäljning och hyresrätt 10
Renovering av entre - Genomfört
Renovering av lägenhet 16 - Genomfört inför försäljning
Renovering av tvättstuga och torkrum - Genomfört
Omläggning av tak - Genomfört
- 2005-2006** ● Fönsterbyte - Alla fönster utom de i lägenhet 17 och 18
- 2006** ● Renovering av lägenhet 9 - Genomfört, hyresrätt
Trapphusrenovering och målning - Genomfört
- 2007** ● Brandskydd - Handsläckare, varnare och adekvata skyltar installerades
Radonåtgärder - Radonpump installerad.
- 2008** ● Utbyte av avfuktare torkrum
Övernattninglägenhet - Inredning
Fönsterbyte - Lägenhet 17 och 18
Lövsilar och säkerhetsanordningar vid takluckor - I samband med takrenovering
Målat golv och väggar i förrum till tvättstuga
Åtgärder på tak - Reparationer
Åtgärdat puts på fasaden i väst
- 2009** ● Vattenskada lägenhet 16 - Reparation
OVK - Godkänd
Energideklaration - Godkänd
Byte av expansionskärl - Planerat underhåll
- 2009-2010** ● Radonmätningar - Genomfört
- 2010** ● Vattenskada gästlägenhet - Genomfört
Vattenskada gästlägenhet - Genomfört
Fasad- och gårdstvätt - Genomfört

- 2011** ● Byte av garageport - Genomfört
Byte av entrédörrar och kodboxar - Genomfört
- 2011-2012** ● Vattenskada lght. 16 - Genomfört. Kök och badrum blev renoverad.
- 2012** ● Översyn av tak - Översyn av takpannor. Genomfört
- 2012-2013** ● Radonåtgärder lght, 4 - Genomfört
Dränering fram- och baksida samt iordningställande av bakgården och framsidan mot wrangelsgatan. - Genomfört
- 2013** ● Översyn av putsen på fasaden och målning - Genomfört
Byte till Säkerhetsdörrar och installation av postboxar - Genomfört
- 2014** ● Fuktskada yttervägg lght. 18 - Genomfört.
- 2015** ● Besiktning av balkonger - Genomfört
OVK - Genomfört
- 2016** ● Besiktning av avloppstammar i grundplattan - Utfördes i början av 2017
Översyn av underhållsplan - Genomfört, Sustend har gjort en ny
- 2017** ● Byte av hängrännor samt stuprör - Genomfört
Byte fönster trapphus - Genomfört
Byte fönster allmänna utrymmen - Genomfört
- 2018** ● Bytt cirkulationspump - Genomfört
Bytt Tvättmaskiner/torktumlare - Genomfört
- 2019** ● 6 nya balkonger samt 6 st nya radiatorer - LGH 9,10,11,12,14 och 15
Ny eldragning och styrning till pumpar - Genomfört
Nya LED armaturer i undercentral/pannrum - Genomfört
Energideklaration - Genomfört
Byte ventiler och termostater på samtliga radiatorer - Genomfört
Byte av avstängningsventiler - Genomfört
- 2020** ● Utvändiga markarbeten - Enligt underhållsplan
- 2021** ● OVK - Enligt underhållsplan
Dränering innergård - Enligt underhållsplan
Nytt cykelförråd - genomfört
- 2022** ● Ventilation av grund, tilläggsisolering vägg vid D trapphus. Fuktarbete i lägenhet i D trapphus - Genomfört
- 2024** ● Ny belysning korridor utanför tvättstuga samt torkrum
Bytt Cylindrar till iLoq samt nytt passagesystem

Planerade underhåll

2025 ● Löpande elarbeten

Avtal med leverantörer

El, Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa Försäkringar
Internet och TV	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Under året gjordes en filmning av våra avloppsstammar. Det upptäcktes en läcka nere i kryppgrunden som åtgärdades. I övrigt såg allt bra ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har vi legat lågt med utgifter, däremot har våra leverantörer valt att höja sina avgifter. Vi diskuterade om vi ska göra en extra amortering under 2026. Vi tog även beslut under året att höja vår amortering från 30 000 till 60 000kr

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Vi valde i slutet av året att byta från Trygg Hansa tillbaka till Länsförsäkringar igen. Billigare försäkring samt chans till återbäring.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	980 402	983 352	924 115	872 211
Resultat efter fin. poster	-33 956	50 187	27 548	-302 689
Soliditet (%)	64	64	64	63
Yttre fond	1 024 427	724 427	438 802	163 000
Taxeringsvärde	28 659 000	30 405 000	30 405 000	30 405 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	823	811	781	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	87,7	89,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 257	5 313	5 353	5 388
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 898	4 950	4 988	5 105
Sparande / kvm totalyta, kr	145	158	148	-135
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	25	25	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	122	145	112	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	55	61	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	204	225	198	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,21	4,42	3,95	1,35
Räntekänslighet (%)	6,39	6,55	6,86	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 987 255	-	-	8 987 255
Upplåtelseavgifter	2 344 063	-	-	2 344 063
Fond, yttre underhåll	724 427	-	300 000	1 024 427
Kapitaltillskott	1 170 897	-	-	1 170 897
Balanserat resultat	-2 861 275	50 187	-300 000	-3 111 088
Årets resultat	50 187	-50 187	-33 956	-33 956
Eget kapital	10 415 554	0	-33 956	10 381 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 811 088
Årets resultat	-33 956
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
Totalt	-3 145 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	34 111
Balanseras i ny räkning	-3 110 933

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	980 402	976 723
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 629
Summa rörelseintäkter		980 402	983 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-568 032	-466 806
Övriga externa kostnader	9	-76 392	-66 894
Personalkostnader	10	-31 655	-41 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 864	-127 392
Summa rörelsekostnader		-841 943	-702 305
RÖRELSERESULTAT		138 459	281 048
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 731	20 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-181 146	-251 633
Summa finansiella poster		-172 415	-230 861
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-33 956	50 187
ÅRETS RESULTAT		-33 956	50 187

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	14 855 382	15 021 246
Summa materiella anläggningstillgångar		14 855 382	15 021 246
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 855 382	15 021 246
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		438	438
Övriga fordringar	13	1 324 775	1 256 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	66 783	67 759
Summa kortfristiga fordringar		1 391 996	1 324 753
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 393 996	1 326 753
SUMMA TILLGÅNGAR		16 249 378	16 347 999

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 934 867	12 934 867
Fond för yttre underhåll		1 024 427	724 427
Kapitaltillskott		-432 652	-432 652
Summa bundet eget kapital		13 526 642	13 226 642
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 111 088	-2 861 275
Årets resultat		-33 956	50 187
Summa ansamlad förlust		-3 145 044	-2 811 088
SUMMA EGET KAPITAL		10 381 598	10 415 554
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 592 951	5 652 951
Leverantörsskulder		51 046	57 472
Skatteskulder		61 012	58 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	162 772	163 980
Summa kortfristiga skulder		5 867 781	5 932 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 249 378	16 347 999

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	138 459	281 048
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	165 864	127 392
	304 323	408 440
Erhållen ränta	8 731	20 772
Erlagd ränta	-184 331	-258 882
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128 723	170 330
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	316	-64 216
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 480	59 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 559	165 623
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-60 000	-42 849
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 000	-42 849
ÅRETS KASSAFLÖDE	67 559	122 774
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 224 335	1 101 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 291 894	1 224 335

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wrangelsgatan 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,18 %
Fasader	0,84 %
Balkonger	2,09 %
Fönster	1,39 %
Stamledningar VA	8,35 %
Stamledningar Värme	2,53 %
Styr & övervakning	3,34 %
El	3,34 %

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	871 272	858 384
Balkongavgift	4 248	4 248
Hysesintäkter bostäder	84 027	78 221
Hysesintäkter garage	13 029	12 840
Pantsättningsavgift	588	6 303
Överlåtelseavgift	1 470	5 732
Andrahandsuthyrning	5 766	10 994
Öres- och kronutjämning	2	1
Summa	980 402	976 723

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	6 629
Summa	0	6 629

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	773
Städning enligt avtal	24 716	27 319
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 000	0
Brandskydd	3 427	2 671
Bevakning	6 315	1 052
Gårdkostnader	5 353	6 193
Serviceavtal	77 398	17 715
Fordon	356	349
Förbrukningsmaterial	409	264
Summa	138 974	56 336

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	7 418
VVS	12 050	1 773
Värmeanläggning/undercentral	0	6 034
Elinstallationer	0	38 081
Summa	12 050	53 306

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	34 111	0
Summa	34 111	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	24 207	29 084
Uppvärmning	139 605	165 734
Vatten	69 490	62 469
Sophämtning/renhållning	30 599	26 076
Summa	263 901	283 363

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 681	2 648
Kabel-TV	55 693	41 763
Fastighetsskatt	31 622	29 390
Summa	118 996	73 801

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	369
Revisionsarvoden extern revisor	5 920	4 000
Fritids och trivselkostnader	2 505	1 447
Föreningskostnader	709	221
Förvaltningsarvode enl avtal	43 576	41 813
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	882	9 460
Korttidsinventarier	12 578	0
Administration	487	1 560
Konsultkostnader	5 619	0
Summa	76 392	66 894

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	23 480	31 050
Arbetsgivaravgifter	8 175	10 163
Summa	31 655	41 213

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	180 729	251 060
Dröjsmålsränta	0	74
Kostnadsränta skatter och avgifter	417	499
Summa	181 146	251 633

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 048 357	17 048 357
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 048 357	17 048 357
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 027 111	-1 899 719
Årets avskrivning	-165 864	-127 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 192 975	-2 027 111
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 855 382	15 021 246
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 733 378</i>	<i>4 733 378</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 059 000	14 205 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	16 200 000
Summa	28 659 000	30 405 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	34 881	34 221
Transaktionskonto	231 503	152 124
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 211
Summa	1 324 775	1 256 556

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	24 581	24 707
Förutbet försäkr premier	28 088	29 128
Förutbet kabel-TV	14 114	7 241
Förutbet bredband	0	6 683
Summa	66 783	67 759

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-05	2,89 %	987 500	997 500
Handelsbanken	2026-03-03	3,04 %	1 401 575	1 415 575
Handelsbanken	2026-03-03	3,04 %	2 893 850	2 925 850
Handelsbanken	2026-03-03	3,04 %	310 026	314 026
Summa			5 592 951	5 652 951
Varav kortfristig del			5 592 951	5 652 951

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 407 291 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	125	129
Uppl kostn el	1 959	2 529
Uppl kostnad Värme	16 325	18 374
Uppl kostnad Extern revisor	5 920	0
Uppl kostn räntor	14 862	18 047
Uppl kostn vatten	5 877	4 915
Uppl kostnad Sophämtning	3 023	2 065
Uppl kostnad arvoden	23 480	28 650
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 237	9 002
Förutbet hyror/avgifter	81 964	80 269
Summa	162 772	163 980

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 699 000	7 699 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Göteborg

Robin Wintell
Ordförande

Emma Oskarsson
Styrelseledamot

Helén Wicksell
Styrelseledamot

Leif Henrik Sellman
Styrelseledamot

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

Klas Denny Dernbo
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 06:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 10:31

DOCUMENT ID:

BkZWH2DiZe

ENVELOPE ID:

SkeWB3vjbG-BkZWH2DiZe

DOCUMENT NAME:

Brf Wrangelsgatan 3, 769610-8344 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

3b5afb978383d3060eedcc5f09ecdf2beb64b0b23b3643225dcb06b76c42eebdccae35665e5170b773f6ac5e340a08b7e4e61b4116ae3f6ea8bef1ea8f589c0e

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. Leif Henrik Sellman henrik.sellman@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 19:17 30.03.2026 19:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.61
2. Robin Johan Wintell brfwrangelsgatan3@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 14:30 02.04.2026 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.78.217
3. EMMA OSKARSSON Oskarsson.emma@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 16:19 02.04.2026 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.51
4. Helén Ulla Maria Wicksell helen.wicksell@outlook.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:39 07.04.2026 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.11
5. Klas Denny Dernbo dernbo.kalab@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 06:27 08.04.2026 06:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.210.253

* 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

Till föreningsstämman i Brf Wrangelsgatan 3, organisationsnummer 769610-8344

Jag har granskat räkenskaperna 2025 för Brf Wrangelsgatan 3 och vill uttala följande:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 dec 2025.

Jag tillstyrker därför att föreningen fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Jag tillstyrker också att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg under 2026

Denny Dernbo
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 06:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 10:31

DOCUMENT ID:

H1--rhvo-e

ENVELOPE ID:

BJxWShwo-l-H1--rhvo-e

DOCUMENT NAME:

Rev berättelse avseende 2025.pdf

1 page

SHA-512:

62e2786e67d98e9558ee9cbe443799c62fafa40aa6b0b9
4ba326a06c9e6d3f2899d635a61890b0791c3dd39d1ac
a8dd8de188a5b3c32f451c9a2b27308da3f96

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Klas Denny Dernbo	Signed	08.04.2026 06:26	eID	Swedish BankID
derabo.kalab@gmail.com	Authenticated	08.04.2026 06:25	Low	IP: 213.115.210.253

* 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