

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Angöringen får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024
Om inget annat särskilt anges redovisas alla belopp i hela kronor (SEK).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 1-8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Resultaträkning
s. 10-11	Balansräkning
s. 12	Kassaflödesanalys
s. 13-14	Noter
s. 15	Styrelsens signatur



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens bus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-12

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-05-16

Nuvarande stadgar registrerades 2020-10-20

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Håkan Idensjö, ordförande	2025
Pär-Eric Nilsson	2026
Terése Jonsson	2026
Lars Melhager	2025

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Mikael Hjalmarsson	2026
--------------------	------

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------	--------------------------------

Bertil Svensson, ordinarie	2025
Elisabeth Johansson, suppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
--------------	--------------------------------

Tommy Göransson	2025
Siv Jidflo	2025
Gunilla Trofast	2025

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-05-28



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Kalmar.

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Angöringen 1 i Kalmar kommun, med adress Varvsgatan 1-3 372 51 Kalmar.

Bostadsrättsföreningens hus stod klart för inflyttning i april 2006.

LÄGENHETSFÖRDELNING

3 rok	8 st	
4 rok	10 st	
Totalt:	18 st	2 284 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 ingen överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2023, 2st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	18st
Garage	18st
Total tomtarea	2 276 kvm
Total BOA (bostadsarea)	2 284 kvm

TAXERINGSPH INFORMATION

Årets taxeringsvärde	57 600 000 kr
Varav markvärde	15 600 000 kr
Varav värde, bostäder	42 000 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för det totala taxeringsvärdet, dock högst 1 630 kr/lgh för 2024



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	Skер inom föreningen i egen regi
Fastighetsskötsel (yttre)	FJ Fastighetservice AB
Fastighetsskötsel (inre)	Coor Service Management AB
Hisservice	Nordiska Hiss AB
Kabel-TV och bredband	Telia
Fjärrvärme	Kalmar energi
Elavtal	Kalmar energi

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

ENERGIDEKLARATION

Verkställd 2020-12-08 och gällande till 2030-12-08

OVK

Verkställd 2022-10-27 och gällande till 2025-10-27

FÖRKLARING TILL DET NEGATIVA BALANSERADE RESULTATET

Föreningen drabbades 2021 och 2022 av kostnader för reparation av fastigheternas fasader med betydande belopp som bokfördes över resultaträkningen. För att redogöra för dessa omfattande reparationer lämnas följande upplysningar som även framgick ur årsredovisningarna för 2022 och 2023

Fasadreparationer

Brf Angöringen startade 2021 omfattande reparationsarbete av fasader på grund av sprickor. Anledningen till omfattningen av arbetet var byggfusk som rimligen borde bekostas av beställaren CA Fastigheter AB.

Vår förening har via jurist förhandlat med CA Fastigheter men dessa har hänvisat till det entreprenadavtal som låg till grund för byggnationen. I detta avtal framgår att tvist skall avgöras via skiljemannaförfarande. Denna typ av process är mycket kostsam för förlorande part. Föreningen valde därför att inte gå vidare med rättslig prövning.

Under 2021 har vårt hus på Varvsgatan 1 med åtta lägenheter fasadrenoverats klart samt visst arbete påbörjades även på Varvsgatan 3:s fastighet med tio lägenheter.

Under 2022 slutfördes fasadrenoveringen och slutbesiktning har även skett.

Garantitid för Varvsgatan 1 gäller tom 2026-12-11 och för Varvsgatan 3 tom 2027-05-22.

Reparationskostnader bokförda över resultaträkningen:

Under 2021	3 223 771 kr
Under 2022	3 507 588 kr
Summa	6 731 359 kr



Under byggtiden 2021 och 2022 har föreningen belastats med extra el och vatten för dels uppvärmning av byggbod, el till maskiner samt vatten till fasadvätt. Först 2023 återgår dessa kostnadsposter till normal förbrukning, varefter årsjämförelsebelopp återställs.

Föreningen har utarbetat en långsiktig underhållsplan där det beräknas en avsättning om 100 000 kr årligen till den yttre fonden. Först 2030 synes en höjning behöva göras till 200 000 kr årligen.

Styrelsen har beslutat om en årsavgiftshöjning med 25kr/kvm för år 2025 innebärande 57 100kr i höjning av totalavgiften.

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett negativt resultat om -239 711kr

Förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2025-09-02	3,09%	1 466 250 kr	15 000
Stadshypotek	2025-09-16	3,09%	1 200 000 kr	0
Nordea	2025-10-15	0,85%	3 500 000 kr	0
Stadshypotek	2026-09-30	2,78%	3 000 000 kr	0
Stadshypotek	2026-12-01	1,08%	3 550 000 kr	150 000
Stadshypotek	2027-10-30	2,75%	4 243 750 kr	150 000
			16 960 000 kr	315 000

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,27%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	10 493 750 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	6 466 250 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 423 678	1 367 802	1 313 718	1 252 716	1 194 214
Årsavgift, kr/kvm	600	575	550	525	500
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	96	96	100	100	100
Uppvärmning, kr/kvm	96	92	95	93	87
Elförbrukning, kr/kvm	20	22	28	26	16
Vatten, kr/kvm	31	25	23	23	22
<i>Energi kostnad, kr/kvm</i>	<i>147</i>	<i>139</i>	<i>146</i>	<i>142</i>	<i>126</i>
Sophantering, kr/kvm	19	22	23	23	22
Räntekostnad, kr/kvm	215	172	104	70	70
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	250	337	275	249	247
Taxeringsvärde, kr/kvm	25 219	25 219	25 219	18 739	18 739
Yttre fond, kr/kvm	558	602	558	470	537
Avskrivning, kr/kvm	197	197	197	197	197
<i>Årets resultat, kr</i>	<i>-239 711</i>	<i>-344 801</i>	<i>-3 661 370</i>	<i>-3 313 766</i>	<i>-352 915</i>
Skuldsättning, kr/kvm	7 426	7 563	7 701	7 834	4 967
Nettoskuldsättning, kr/kvm	7 099	7 185	7 249	5 646	4 510
Sparande, kr/kvm	92	84	130	-	-
Räntekänslighet, %	12%	13%	13%	14%	9%
Soliditet, %	71%	71%	71%	72%	81%

* Nettoomsättningens innehåll

Nettoomsättningen i resultaträkningen innehåller förutom årsavgift också abonnemang för TV och bredband samt del av kostnad för sophantering

** Årsavgiftens innehåll

I föreningens årsavgift ingår kostnader för fjärrvärme, fastighetsel, vatten, sophantering samt övriga driftskostnader och garageplats

SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	50 185 000	1 374 499	-8 167 437	-344 801
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-200 000	200 000	
Balanseras i ny räkning			-344 801	344 801
Årets resultat, kr				-239 711
Belopp vid årets utgång	50 185 000	1 274 499	-8 412 238	-239 711

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-8 412 238 kr
Årets resultat	-239 711 kr
Summa	-8 651 949 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Årets avsättning till yttre fond	-100 000 kr
Årets ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0 kr
Balanseras i ny räkning	-8 751 949 kr

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 423 678	1 367 802
Övriga rörelseintäkter		0	92 691
Summa rörelseintäkter		1 423 678	1 460 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-578 626	-777 789
Planerat underhåll		0	-87 500
Löpande reparationer		-45 735	-8 613
Övriga kostnader	2	-59 920	-55 093
Personalkostnader	3	-19 837	-19 837
Fastighetsavgift/skatt		-29 863	-28 602
Avskrivningar	4	-450 000	-450 000
Summa rörelsekostnader		-1 183 981	-1 427 434
Rörelseresultat		239 697	33 059
Finansiella poster			
Ränteintäkter		12 356	16 019
Räntekostnader		-491 764	-393 879
Summa finansiella poster		-479 408	-377 860
Resultat efter finansiella poster		-239 711	-344 801
Resultat före skatt		-239 711	-344 801
Årets resultat		-239 711	-344 801

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		59 302 595	59 752 595
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		59 302 595	59 752 595
Summa anläggningstillgångar		59 302 595	59 752 595
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 632	7 632
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		7 632	7 632
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		745 419	863 871
<i>Summa kassa och bank</i>		745 419	863 871
Summa omsättningstillgångar		753 051	871 503
SUMMA TILLGÅNGAR		60 055 646	60 624 098

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 185 000	50 185 000
Fond för yttre underhåll		1 274 499	1 374 499
<i>Summa bundet eget kapital</i>		51 459 499	51 559 499
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 412 238	-8 167 437
Årets resultat		-239 711	-344 801
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-8 651 949	-8 512 238
Summa eget kapital		42 807 550	43 047 261
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		10 493 750	7 050 000
Summa långfristiga skulder		10 493 750	7 050 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		6 466 250	10 225 000
Leverantörsskulder		82 843	68 084
Förskottsbetalade avgifter		122 638	117 921
Skatteskulder		2 297	3 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 318	112 497
Summa kortfristiga skulder		6 743 346	10 526 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 055 646	60 624 098

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	239 697	33 059
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	450 000	450 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	689 697	483 059
Erhållen ränta	12 356	16 019
Erlagd ränta	-491 764	-393 879
	-479 408	-377 860
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	210 289	105 199
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	0	0
Förändring av rörelseskulder	-13 741	40 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196 548	145 371
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-315 000	-315 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-315 000	-315 000
Årets kassaflöde	-118 452	-169 629
Likvida medel vid årets början	863 871	1 033 500
Likvida medel vid årets slut	745 419	863 871

Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

	2024	2023
Not. 1 Driftskostnader		
Förvaltning, fastighetsskötsel	-44 870	-24 066
Förvaltning, trappstädning	-47 925	-45 771
Hissbesiktning	-5 314	-3 664
Hiss	-14 452	-211 111
Fastighetsel	-45 786	-51 135
Fjärrvärme	-218 660	-209 817
Vatten och avlopp	-71 557	-57 137
Sophantering	-50 663	-58 901
Fastighetsförsäkring	-28 994	-30 118
Förvaltning, administrativ	-26 652	-26 652
Snöröjning	-6 676	-3 700
Övriga fastighetskostnader	-7 126	-42 716
Förbrukningsmaterial	0	-150
Porttelefon	0	-7 049
Möteskostnader	-9 951	-5 802
OVK	0	0
Summa	-578 626	-777 789
Not. 2 Övriga kostnader		
Bredband	-45 792	-45 792
Kontorsmaterial	-1 835	-92
Porto	-1 116	-930
Bolagsverket	-800	-800
Bankkostnader	-5 887	-2 246
Lämnade bidrag och gåvor	0	-379
Kreditupplysningar	0	-350
Serviceavgifter till branschorganisationer	-4 490	-4 490
Dröjsmålskostnader	0	-14
Summa	-59 920	-55 093

Not. 3 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-18 000	-18 000
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-18 000</i>	<i>-18 000</i>
 <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-1 837	-1 837
 <i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>		
	<i>-19 837</i>	<i>-19 837</i>

Not. 4 Materiella anläggningstillgångar

Mark	7 000 000	7 000 000
Anskaffningsvärde Byggnader	56 792 025	56 792 025
Bredband	209 320	209 320
Extra markarbeten	56 250	56 250
Ackumulerade avskrivningar	-4 305 000	-3 855 000
Årets avskrivning	-450 000	-450 000
Summa	59 302 595	59 752 595

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF ANGÖRINGEN

Kalmar 2025-

Håkan Idensjö
Ordförande

Pär-Eric Nilsson

Terése Jonsson

Lars Melhager

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Kalmar 2025-

Bertil Svensson
Av föreningen utsedd revisor

