

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	2026
Pär-Eric Nilsson	2026
Terése Jonsson	2026
Lars Melhager	2026

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Hjalmarsson	2026

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Svensson, ordinarie	2026
Elisabeth Johansson, suppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Lejgard	2026
Helen Närstad	2026
Gunilla Trofast	2026

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-05-20



PEIN

1 dec 10

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 1-3 392 51 Kalmar.

Bostadsrättsföreningens hus stod klart för inflyttning i april 2006.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2025 ingen överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2024, Ost.

Fastighet	Taxeringsvärde	Byggnadsvärde
Kalmar Angöringen 1 Varvsgatan 1-3	56 200 000 kr	43 000 000 kr
Årets sammanlagda taxeringsvärde	56 200 000 kr	
Varav markvärde	13 200 000 kr	
Varav värde, bostäder	43 000 000 kr	
Fastighetsskatt 1 724kr/lägenhet alternativt 0,3% av taxeringsvärdet för verksamhetsåret 2025 Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet		
3 rok	8 st	
4 rok	10 st	
	18 st	2 284 kvm
Tomtareal	2 276 kvm	
Byggrätt	3 000 kvm	
BOA (bostadsarea)	2 284 kvm	
P-platser	18 st	
Garage	18 st	



PH

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	Skjer inom föreningen i egen regi
Fastighetsskötsel (yttre)	FJ Fastighetsservice AB
Fastighetsskötsel (inre)	Coor Service Management AB
Hisservice	Motum Mitt 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 2025-11-14 och gällande till 2028-11-14

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, 2023 och 2024

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. Föreningen tog upp nya lån på ca 7 mkr för fasadrenoveringen.

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



Peter

ad x m TT

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 50kr/kvm för år 2026 innebärande 114 200kr i höjning av totalavgiften. Avgiftshöjningen sker för att täcka höjda avgifter på värme och el.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 480 927	1 423 678	1 367 802	1 313 718	1 252 716
Årsavgift, kr/kvm	625	600	575	550	525
Årsavgift, % andel av netto.	96	96	96	100	100
Uppvärmning, kr/kvm	122	96	92	95	93
Elförbrukning, kr/kvm	22	20	22	28	26
Vatten, kr/kvm	35	31	25	23	23
Energikostnad, kr/kvm	180	147	139	146	142
Räntekostnad, kr/kvm	155	215	172	104	70
Taxeringsvärde, kr/kvm	24 606	25 219	25 219	25 219	18 739
Yttre fond, kr/kvm	602	558	602	558	470
Avskrivning, kr/kvm	197	197	197	197	197
Årets resultat, kr	-275 961	-239 711	-344 801	-3 661 370	-3 313 766
Skuldsättning, kr/kvm	7 288	7 426	7 563	7 701	7 834
Nettoskuldsättning, kr/kvm	6 984	7 099	7 185	7 249	5 646
Sparande, kr/kvm	99	92	84	130	-
Räntekänslighet, %	11%	12%	13%	13%	14%
Soliditet, %	71%	71%	71%	71%	72%

*** 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



Handwritten signature and initials, possibly "dau A".

NYCKELTAL OCH NYCKELORD

SPARANDE PER KVADRATMETER

Summan av årets resultat, avskrivningar samt kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Visar föreningens likvida överskott utslaget på antalet kvadratmeter total yta. Att summan är tillräckligt högt är viktigt för att ha utrymme för föreningens framtida renoveringar. Sparandet bör ligga på ca 200-300kr/kvm/år. Nyckeltalet visar alltså hur mycket likvida medel föreningen kan sätta av för kommande underhåll genom amortering eller aktivt sparande.

SKULDSÄTTNING:

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

Nyckeltalet visar hur stor skuld föreningen har per kvadratmeter, utslaget på hela ytan inklusive eventuella hyresrätter/hyreslokaler.

SKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala räntebärande skulder per kvm bostadsrättsyta

Nyckeltalet delar upp skulden per kvadratmeter som tillhör bostadsrätterna. Detta tal används vanligen för att jämföra olika föreningar. En skuldsättning på 10 000kr/kvm och mer är hög, och 15 000kr/kvm är att definiera som mycket hög.

NETTOSKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

GENOMSNIITSRÄNTA

Snitträntan säger mycket om hur föreningens ekonomi kommer utvecklas framöver, exempelvis om föreningen har rörliga lån eller bundna lån som f.n. ligger under bedömd marknadsränta. Studera sammanställningen under noterna för att se när lånen förfaller och sannolikt att ränteläget för föreningen kommer ändras. Effekten blir givetvis större ju högre beläning föreningen har.

ENERGIKOSTNAD:

Totala kostnader för vatten, värme och el per kvm total yta.

Värdet bör ligga mellan 200-250kr/kvm.

ARSAVGIFT PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Ett nyckeltal som är mycket enkelt att jämföra mellan olika föreningar. En låg avgift behöver inte per automatik vara positiv, om det inte beror på att föreningen har en låg skuldsättning eller höga lokalintäkter. En låg avgift på grund av lågt sparande kan tvärtom vara negativt på sikt, eftersom det ofta innebär stora avgiftsförändringar den dag renoveringar ska genomföras.

ARSAVGIFTERNAS ANDEL I PROCENT AV TOTAL RÖRELSEINTÄKT

Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter från medlemmarna. Om föreningen får en stor del av intäkterna från lokalhyror är det positivt, men innebär också en sårbarhet.



PK

11 11 11

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	50 185 000	1 274 499	-8 412 238	-239 711
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut			0	
Balanseras i ny räkning			-239 711	239 711
Årets resultat, kr				-275 961
Belopp vid årets utgång	50 185 000	1 374 499	-8 751 949	-275 961

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-8 751 949 kr
Årets resultat	-275 961 kr
Summa	-9 027 910 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Årets avsättning till yttre fond	-100 000 kr
Årets ianspråktagande av fond för yttre underhåll	50 000 kr
Balanseras i ny räkning	-9 077 910 kr

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



Handwritten signatures and initials, including 'ÅKE' and a large signature.

Resultaträkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 480 927	1 423 678
Övriga rörelseintäkter		12 500	0
Summa rörelseintäkter		1 493 427	1 423 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-742 781	-578 626
Planerat underhåll		-52 456	0
Löpande reparationer		-65 722	-45 735
Övriga kostnader	2	-56 709	-59 920
Personalkostnader	3	-19 837	-19 837
Fastighetsavgift/skatt		-30 605	-29 863
Avskrivningar	5	-450 000	-450 000
Summa rörelsekostnader		-1 418 110	-1 183 981
Rörelseresultat		75 317	239 697
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 630	12 356
Räntekostnader		-352 908	-491 764
Summa finansiella poster		-351 278	-479 408
Resultat efter finansiella poster		-275 961	-239 711
Resultat före skatt		-275 961	-239 711
3. Årets resultat		-275 961	-239 711



PH

PH

Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		58 852 595	59 302 595
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		58 852 595	59 302 595
Summa anläggningstillgångar		58 852 595	59 302 595
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 632	7 632
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		7 640	7 632
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		695 024	745 419
<i>Summa kassa och bank</i>		695 024	745 419
Summa omsättningstillgångar		702 664	753 051
SUMMA TILLGÅNGAR		59 555 259	60 055 646



Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 185 000	50 185 000
Fond för yttre underhåll		1 374 499	1 274 499
<i>Summa bundet eget kapital</i>		51 559 499	51 459 499
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 751 949	-8 412 238
Årets resultat		-275 961	-239 711
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-9 027 910	-8 651 949
Summa eget kapital		42 531 589	42 807 550
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del	4	3 943 750	10 493 750
Summa långfristiga skulder		3 943 750	10 493 750
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del	4	12 701 250	6 466 250
Leverantörsskulder		152 578	82 843
Förskottsbetalade avgifter		132 300	122 638
Skatteskulder		2 297	2 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 494	80 318
Summa kortfristiga skulder		13 079 919	6 754 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 555 259	60 055 646



2-FA

7 04/0

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	75 317	239 697
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	450 000	450 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	525 317	689 697
Erhållen ränta	1 630	12 356
Erlagd ränta	-352 908	-491 764
	-351 278	-479 408
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	174 039	210 289
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-8	0
Förändring av rörelseskulder	90 574	-13 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten	264 605	196 548
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	-50 395	-118 452
Likvida medel vid årets början	745 419	863 871
Likvida medel vid årets slut	695 024	745 419



REN

✓ M O

Noter

Redovisningsprinciper
BFNAR 2016:10

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

	2025	2024
Not. 1 Driftskostnader		
Förvaltning, fastighetsskötsel	-46 155	-44 870
Förvaltning, trappstädning	-49 425	-47 925
Hissbesiktning	-5 495	-5 314
Hiss	-44 599	-14 452
Fastighetsel	-51 223	-45 786
Fjärrvärme	-279 199	-218 660
Vatten och avlopp	-80 082	-71 557
Sophantering	-50 729	-50 663
Fastighetsförsäkring	-33 555	-28 994
Förvaltning, administrativ	-27 983	-26 652
Snöröjning	-4 119	-6 676
Övriga fastighetskostnader	-25 993	-7 126
Förbrukningsmaterial	-2 174	0
Porttelefon	0	0
Möteskostnader	-6 890	-9 951
OVK	-35 160	0
Summa	-742 781	-578 626
Not. 2 Övriga kostnader		
Bredband	-45 792	-45 792
Kontorsmaterial	-1 149	-1 835
Porto	-1 738	-1 116
Bolagsverket	0	-800
Bankkostnader	-3 611	-5 887
Lämnade bidrag och gåvor	-379	0
Kreditupplysningar	0	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	-4 040	-4 490
Dröjsmålskostnader	0	0
Summa	-56 709	-59 920
Not. 3 Löner och arvode		
Löner och styrelsearvode		
Styrelsearvode	-18 000	-18 000
Summa löner och styrelsearvode	-18 000	-18 000



R-EX

Handwritten signature or initials.

	2025	2024
<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>		
	-19 837	-19 837

Not. 4 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Konv. datum	Belopp 2025-12-31	Nästa års amortering	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,46%	2026-09-02	1 451 250	15 000	1 466 250
Stadshypotek	2,42%	2026-09-16	1 200 000	0	1 200 000
Stadshypotek	2,43%	2026-10-15	3 500 000	0	3 500 000
Stadshypotek	2,78%	2026-09-30	3 000 000	0	3 000 000
Stadshypotek	1,08%	2026-12-01	3 400 000	150 000	3 550 000
Stadshypotek	2,75%	2027-10-30	4 093 750	150 000	4 243 750
			16 645 000	315 000	16 960 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 943 750	10 493 750
Nästa års amortering	315 000	315 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	12 386 250	6 151 250
Genomsnittsränta vid årets utgång, %	2,32%	2,27%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 260 000	1 260 000
Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till	15 070 000	15 385 000

Not. 5 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	-4 755 000	-4 305 000
Årets avskrivning	-450 000	-450 000
Summa	58 852 595	59 302 595

Not. 6 Ställda säkerheter

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



1-11

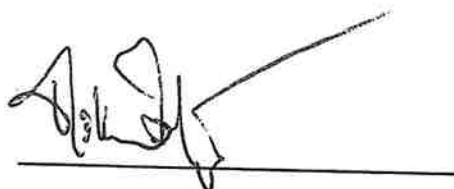
Handwritten signature or initials.

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev färdigställt 2026-03-09

STYRELSEN FÖR BRF ANGÖRINGEN

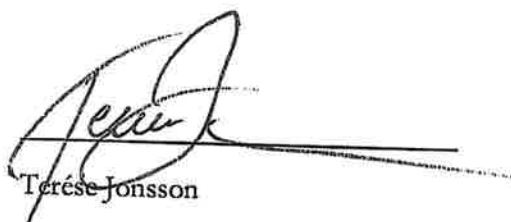
Kalmar 2026 -04-05



Håkan Idensjö
Ordförande



Pär-Eric Nilsson




Terése Jonsson



Lars Melhager

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Kalmar 2026 -04-05



Bertil Svensson
Av föreningen utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Angöringen

Org.nr 769611-9085

Jag är vald revisor i Brf Angöringen. För räkenskapsåret 2025 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens årsredovisning, räkenskaper och styrelsens förvaltning. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltning på grundval av min revision.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

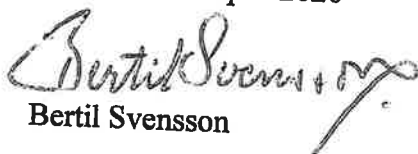
Enligt min uppfattning är årsredovisningen upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalmar den 8 april 2026



Bertil Svensson

av föreningen utsedd revisor