

ÅRSREDOVISNING RÄKENSKAPSÅRET 2022

Styrelsen för Brf Angöringen får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.
Om inget annat särskilt anges redovisas alla belopp i hela kronor (SEK).

Handskrivna:
(Härmed godkännt)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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	2023
Pär-Eric Nilsson	2024
Lars-Erik Johansson	2023
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Melhager	2023
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Svensson, ordinarie	2023
Elisabeth Johansson, suppleant	2023
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommie Göransson	2023
Siv Jidflo	2023
Terése Jonsson	2023

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-31



J. J.

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 2022 1st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2021, 2st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

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

TAXERINGSINFORMATION

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

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för det totala taxeringsvärdet, dock högst 1 519 kr/lgh för 2022.



Handwritten signature or initials.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	Sker 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 2020

OVK

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

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 588kr
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 fasadtvätt. 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.



A Lej

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett negativt resultat om -3 661 370kr
Förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser.

BELÄNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Nordea	2023-03-15	3,06%	1 200 000 kr	0
Stadshypotek	2023-09-01	3,49%	1 496 250 kr	15 000
Nordea	2023-10-15	2,26%	3 000 000 kr	0
Stadshypotek	2023-10-30	1,59%	4 543 750 kr	150 000
Nordea	2025-10-15	0,85%	3 500 000 kr	0
Stadshypotek	2026-12-01	1,08%	3 850 000 kr	150 000
			<u>17 590 000 kr</u>	<u>315 000</u>

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 7 200 000 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) 10 390 000 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång 2,05%



Handwritten signature

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 313 718	1 252 716	1 194 214	1 224 894	1 234 046
Årsavgift, kr/kvm	550	525	500	500	500
Uppvärmning, kr/kvm	95	93	87	87	88
Elförbrukning, kr/kvm	36	26	16	20	22
Vatten, kr/kvm	23	23	22	20	22
Energi kostnad, kr/kvm	154	142	126	127	132
Sophantering, kr/kvm	23	23	22	22	21
Räntekostnad, kr/kvm	104	70	70	69	70
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	275	249	247	235	223
Taxeringsvärde, kr/kvm	25 219	18 739	18 739	18 739	15 762
Yttre fond, kr/kvm	558	470	537	493	525
Avskrivning, kr/kvm	197	197	197	197	197
Årets resultat, kr	-3 661 370	-3 313 766	-352 915	-100 049	-276 181
Årets likviditetsöverskott, kr	-3 211 370	-2 863 766	97 085	349 951	173 819
Total låneskuld, kr	17 590 000	17 893 750	11 343 750	11 493 750	11 643 750
Skuldsättning, kr/kvm	7 701	7 834	4 967	5 032	5 098
Nettoskuldsättning, kr/kvm	7 249	5 646	4 510	4 643	4 793
Räntekänslighet, %	13%	14%	9%	9%	9%
Kassabehållning, kr/kvm	452	2 188	457	389	305
Balansomslutning, kr	61 243 727	65 658 256	62 264 748	62 548 911	62 806 592
Soliditet, %	71%	72%	81%	81%	81%
Likviditet, %	10%	75%	150%	185%	143%



Handwritten signature or initials in blue ink.

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:

Omsättningsstillgångar 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.



Handwritten signature

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	50 185 000	1 074 499	-892 301	-3 313 766
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut				
Balanseras i ny räkning			-3 313 766	3 313 766
Årets resultat				-3 661 370
Belopp vid årets utgång	50 185 000	1 274 499	-4 406 067	-3 661 370

RESULTATDISPOSITION

<i>Till stämmans förfogande finns följande medel</i>	
Balanserat resultat	-4 406 067 kr
Årets resultat	-3 661 370 kr
Summa	-8 067 437 kr
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till stämman</i>	
Årets avsättning till yttre fond	100 000 kr
Balanseras i ny räkning	-8 167 437 kr
Summa	-8 067 437 kr

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

Al Jaj



RESULTATRÄKNING

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Årsavgifter m.m.	1 313 718	1 252 716
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 313 718	1 252 716
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	1 -627 321	-569 406
Planerat underhåll	-3 507 588	-3 223 771
Löpande reparationer	-46 814	-57 983
Fastighetsavgift/skatt	-27 342	-26 262
Övriga kostnader	2 -60 458	-58 209
Personalkostnader	3 -19 837	-19 837
Avskrivning på byggnader	4 -450 000	-450 000
Summa rörelsekostnader	-4 739 360	-4 405 468
Rörelseresultat	-3 425 642	-3 152 752
Finansiella poster		
Ränteintäkter	2 187	3
Räntekostnader	-237 915	-161 017
Summa finansiella poster	-235 728	-161 014
Resultat efter finansiella poster	-3 661 370	-3 313 766
Resultat före skatt	-3 661 370	-3 313 766
Årets resultat	-3 661 370	-3 313 766

Handwritten signature or initials.

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4	
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	60 202 595	60 652 595
	60 202 595	60 652 595
Summa anläggningstillgångar	60 202 595	60 652 595
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar		328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 632	7 632
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	7 632	7 960
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 033 500	4 997 701
<i>Summa kassa och bank</i>	1 033 500	4 997 701
Summa omsättningstillgångar	1 041 132	5 005 661
SUMMA TILLGÅNGAR	61 243 727	65 658 256

af Jg

	2022-12-31	2021-12-31
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	1 074 499
Summa bundet eget kapital	51 459 499	51 259 499
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 406 067	-892 301
Årets resultat	-3 661 370	-3 313 766
Summa fritt eget kapital	-8 067 437	-4 206 067
Summa eget kapital	43 392 062	47 053 432
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 200 000	11 893 750
Summa långfristiga skulder	7 200 000	11 893 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 390 000	6 000 000
Leverantörsskulder	68 647	503 679
Förutbetalda månadsavgifter	107 591	119 184
Skatteskulder	2 592	1 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 835	86 215
Summa kortfristiga skulder	10 651 665	6 711 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 243 727	65 658 256

01 Jg

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Not 1	Driftskostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel, köpt tjänst	-4 523	-33 750
	Trappstädning, köpt tjänst	-44 221	-43 658
	OVK	-19 500	
	Hissbesiktning	-3 479	-3 344
	Hiss	-53 540	-26 230
	Fastighetsel	-83 148	-58 464
	Fjärrvärme	-216 395	-213 277
	Vatten och avlopp	-53 150	-53 523
	Sophantering	-52 924	-52 990
	Fastighetsförsäkring	-23 541	-27 364
	Förvaltning	-25 740	-20 748
	Snöröjning	-3 727	-8 088
	Övriga fastighetskostnader	-30 938	-18 256
	Förbrukningsmaterial	0	-597
	Porttelefon	-6 648	-5 684
	Möteskostnader	-5 847	-3 433
	Summa	-627 321	-569 406

Not 2	Övriga kostnader	2022	2021
	Bredband	-45 792	-45 792
	Kontorsmateriel	-2 329	-1 760
	Porto	-520	-720
	Bolagsverket	-1 600	
	Bankkostnader	-2 302	-4 244
	Lämnade bidrag och gåvor	-3 075	-748
	Kreditupplysning	-350	-525
	Serviceavgifter till branschorganisationer	-4 490	-4 420
	Summa	-60 458	-58 209

Not 3	Löner och andra ersättningar	2022	2021
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-18 000	-18 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-18 000	-18 000
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-1 837	-1 837
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	-19 837	-19 837

Not 4	Avskrivningar på byggnader	2022	2021
	Anskaffningsvärde byggnad	56 792 025	56 792 025
	Bredband	209 320	209 320
	Extra markarbeten	56 250	56 250
	Akkumulerade avskrivningar	-3 405 000	-2 955 000
	Årets avskrivning	-450 000	-450 000
	Mark	7 000 000	7 000 000
	Summa	60 202 595	60 652 595

Not 5	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Handwritten signature or initials in blue ink.

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF ANGÖRINGEN

Kalmar 2023-03-08



Håkan Idensjö
Ordförande

Pär-Eric Nilsson



Lars-Erik Johansson


MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Kalmar 2023-03-15



Bertil Svensson
Av föreningen utsedd revisor



 PH
PH

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Angöringen

Org.nr 769611-9085

Jag är vald revisor i Brf Angöringen. För räkenskapsåret 2022 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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen och disponerar resultatet 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 styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Kalmar den 15 mars 2023


Bertil Svensson

av föreningen utsedd revisor