

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2021

Styrelsen för Brf Angöringen får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.
Om inget annat särskilt anges redovisas alla belopp i hela kronor (SEK).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–6	Förvaltningsberättelse
s. 7	Resultaträkning
s. 8-9	Balansräkning
s. 10-12	Noter
s. 13	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	2022
Ulf Närstad	2022
Gert Karlsson	2022
Lars-Erik Johansson	2022

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

Lars Melhager	2022
---------------	------

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

Bertil Svensson, ordinarie	2022
Elisabeth Johansson, suppleant	2022

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

Tommy Göransson	2022
Siv Jidflo	2022

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-05-17.



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 tilläggförsäkring, 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 2021 2 st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2020, 1 st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

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

TAXERINGSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	42 800 000 kr
Varav markvärde	13 800 000 kr
Varav värde, bostäder	29 000 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1459 kr/lgh för 2021.



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)	Jonas Fastighetsservice
Fastighetsskötsel (inre)	Coor Service Management AB
Hisservice	Nordiska Hiss AB
Kabel-TV och bredband	Telia
Fjärrvärme	Kalmar energi

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Energideklaration 2020

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 AB 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 och fortsättning med Varvsgatan 3 med tio lägenheter har skett och beräknas vara slutfört i mitten av 2022. Totalkostnaden för åtgärderna beräknas till ca 7 miljoner kronor.

Reparationskostnader bokförda över resultaträkningen:

Byggkostnader	3 090 020 kr
Byggkontroll	53 751 kr
Stämpelkostnader för pantbrev	80 000 kr
Summa:	3 223 771 kr

Under byggtiden 2021 och även 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.



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2017	2018	2019	2020	2021
Nettoomsättning	1 190 338	1 234 046	1 224 894	1 194 214	1 252 716
Årsavgift, kr/kvm	500	500	500	500	525
Uppvärmning, kr/kvm	88,57	87,86	86,65	87,43	93,38
Elförbrukning, kr/kvm	17,62	21,94	19,89	16,19	25,60
Vatten, kr/kvm	26,01	21,93	20,34	22,40	23,43
Sophantering, kr/kvm	21,26	21,31	22,21	22,10	23,20
Räntekostnad, kr/kvm	64,65	70,30	69,38	70,29	70,50
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	223,19	223,47	235,38	247,08	249,30
Taxeringsvärde, kr/kvm	15 762	15 762	18 739	18 739	18 739
Yttre fond, kr/kvm	481	525	493	537	470
Avskrivning, kr/kvm	197	197	197	197	197
Årets resultat, kr	-199 421	-276 181	-100 049	-352 915	-3 313 766
Total låneskuld, kr	11 793 750	11 643 750	11 493 750	11 343 750	17 893 750
Belåning, kr/kvm	5 164	5 098	5 032	4 967	7 834
Kassabehållning	739 975	696 041	888 359	1 043 638	4 997 701
Balansomslutning, kr	63 310 103	62 806 592	62 548 911	62 264 748	65 658 256
Soliditet, %	81%	81%	81%	81%	72%
Likviditet, %	133%	143%	185%	150%	75%

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	50 185 000	1 226 797	-691 684	-352 915
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-252 298	252 298	
Balanseras i ny räkning			-352 915	352 915
Årets resultat				-3 313 766
Belopp vid årets utgång	50 185 000	1 074 499	-892 301	-3 313 766

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-892 301 kr
Årets resultat	-3 313 766 kr
Summa	-4 206 067 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Årets avsättning till yttre fond	200 000 kr
Balanseras i ny räkning	-4 406 067 kr
Summa	-4 206 067 kr

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

RESULTATRÄKNING

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Årsavgifter m.m.	1 252 716	1 194 214
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 252 716	1 194 214
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	1 -569 406	-564 340
Planerat underhåll	-3 223 771	-252 298
Löpande reparationer	-57 983	-15 496
Fastighetsavgift/skatt	-26 262	-25 722
Övriga kostnader	2 -58 209	-58 901
Personalkostnader	3 -19 837	-19 837
Avskrivning på byggnader	4 -450 000	-450 000
Summa rörelsekostnader	-4 405 468	-1 386 594
Rörelseresultat	-3 152 752	-192 380
Finansiella poster		
Ränteintäkter	3	
Räntekostnader	-161 017	-160 535
Summa finansiella poster	-161 014	-160 535
Resultat efter finansiella poster	-3 313 766	-352 915
Resultat före skatt	-3 313 766	-352 915
Årets resultat	-3 313 766	-352 915

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4	
Byggnader och mark	60 652 595	61 202 595
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	60 652 595	61 202 595
Summa anläggningstillgångar	60 652 595	61 202 595
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	328	10 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 632	7 632
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	7 960	18 515
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	4 997 701	1 043 638
<i>Summa kassa och bank</i>	4 997 701	1 043 638
Summa omsättningstillgångar	5 005 661	1 062 153
SUMMA TILLGÅNGAR	65 658 256	62 264 748

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 185 000	50 185 000
Fond för yttre underhåll		1 074 499	1 226 797
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>51 259 499</i>	<i>51 411 797</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-892 301	-691 684
Årets resultat		-3 313 766	-352 915
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 206 067</i>	<i>-1 044 599</i>
Summa eget kapital		47 053 432	50 367 198
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	11 893 750	11 193 750
Summa långfristiga skulder		11 893 750	11 193 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	6 000 000	150 000
Leverantörsskulder		503 679	254 375
Förutbetalda månadsavgifter		119 184	111 807
Innehållen del entreprenadkostnader			100 000
Skatteskulder		1 996	1 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		86 215	86 162
Summa kortfristiga skulder		6 711 074	703 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 658 256	62 264 748

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Kassalikviditet = (Omsättningstillgångar exklusive varulager och pågående arbeten + Outnyttjad checkkredit) / Summa kortfristiga skulder

Not 1	Driftskostnader	2021	2020
	Fastighetskötsel, köpt tjänst	-33 750	-33 750
	Trappstädning, köpt tjänst	-43 658	-42 530
	Hissbesiktning	-3 344	-3 303
	Hiss	-26 230	-78 124
	Fastighetsel	-58 464	-36 987
	Fjärrvärme	-213 277	-199 700
	Vatten och avlopp	-53 523	-51 155
	Sophantering	-52 990	-50 465
	Fastighetsförsäkring	-27 364	-22 822
	Energideklaration	0	-7 125
	Förvaltning	-20 748	-20 748
	Snöröjning	-8 088	
	Övriga fastighetskostnader	-18 256	-7 275
	Förbrukningsmaterial	-597	-2 566
	Porttelefon	-5 684	-5 123
	Möteskostnader	-3 433	-2 667
	Summa	-569 406	-564 340

Not 2	Övriga kostnader	2021	2020
	Bredband	-45 792	-45 664
	Kontorsmateriel	-1 760	-4 288
	Porto	-720	-660
	Bolagsverket	0	-1 000
	Bankkostnader	-4 244	-1 809
	Lämnade bidrag och gåvor	-748	-750
	Kreditupplysning	-525	-350
	Serviceavgifter till branschorganisationer	-4 420	-4 380
	Summa	-58 209	-58 901

Not 3	Löner och andra ersättningar	2021	2020
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-18 000	-18 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-18 000</i>	<i>-18 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-1 837	-1 837
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>-19 837</i>	<i>-19 837</i>

Not 4	Avskrivningar på byggnader	2021	2020
	Anskaffningsvärde byggnad	56 792 025	56 892 025
	Bredband	209 320	209 320
	Extra markarbeten	56 250	56 250
	Ackumulerade avskrivningar	-2 955 000	-2 505 000
	Årets avskrivning	-450 000	-450 000
	Mark	7 000 000	7 000 000
	Summa	60 652 595	61 202 595

Not 5	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2021-12-31	2020-12-31
	Företagets banklån som uppgår till 17 893 750 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	11 893 750	11 193 750
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	6 000 000	150 000

Följande lån finns på bokslutsdagen:

Omsättningsdag	Ränta %	Belopp	Långgivare
2022-09-01	0,65	1 500 000	Stadshypotek
2022-09-15	0,61	1 200 000	Nordea hypotek
2022-10-12	1,59	3 000 000	Nordea hypotek
2023-10-30	1,59	4 693 750	Stadshypotek
2025-10-15	0,85	3 500 000	Nordea hypotek
2026-12-01	1,08	4 000 000	Stadshypotek

Not 6	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 000 000	14 000 000
	Summa ställda säkerheter	18 000 000	14 000 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF ANGÖRINGEN

Kalmar 2022-

Håkan Idensjö
Ordförande

Ulf Närstad

Gert Karlsson

Lars-Erik Johansson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Kalmar 2022-

Bertil Svensson
Av föreningen utsedd revisor

