

Årsredovisning för

Brf Bergagårdshöjden 1

769632-9486

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bergagårdshöjden 1, 769632-9486, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bergagårdshöjden 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningen bildades 2016 och föreningens hus tillträdde 2017. Föreningen äger fastigheten Kalmar Rapsen 13 med adress Bergagårdsvägen 14.

Bostadsrättsföreningen har andel i Rapsens Samfällighetsförening tillsammans med 7 andra fastigheter i Bergagårdshöjden. Samfällighetsföreningen ansvarar för större delen av yttre mark i området samt garagen i området Bergagårdshöjden.

Föreningens 40 lägenheter fördelar sig enligt följande:

r o k	Antal	Yta m ²
1 r o k	8	304
2 r o k	17	1 001
3 r o k	15	1 095
Summa	40	2 400

Nyckeltal (tkr)

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	1 569	1 575	1 559	1 550
Årets resultat	-1 468	-1 205	-1 314	-1 305
Resultat exkl avskrivningar	233	496	387	396
Balansomslutning	78 248	79 809	81 062	82 480
Soliditet %	60	61	62	62
Likviditet %	473	460	409	357
Driftskostnader/m ²	235	210	224	239
Ränta kr/m ² BOA*	220	141	162	164
Lån kr/m ² BOA*	12 776	12 822	12 868	12 913

Definitioner: se not 8

* BOA står för bostadsarea.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med P&E Fastighetspartner avseende administrativ och teknisk förvaltning.

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Medlemsinformation

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ordförande	Gustav Joelssen
Ledamot	Christina Venderot
Ledamot	Kerstin Andersson
Ledamot	Robin Hesselgård
Ledamot	Gert Schön

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 58 st.
5 st lägenheter har överlåtits under 2022.

Revisor

Vald revisor är Franz Lindström, Ernst & Young AB.

Ekonomi

Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 651 kr/m².

Verksamhetberättelse

Efter årsstämma gällande verksamhetsår 2021 som inträffade i 2022 hade styrelsen ett konstituerande styrelsemöte där Gustav Joelsson valdes till ordförande samt firmatecknare på 1 år. Robin Hesselgård blev sekreterare på ett år. Kerstin Andersson blev ledamot på ett år och Christina Venderot blev ledamot tillika firmatecknare på ett år. Gert Schön valdes in som ny ledamot på två år.

År 2022 har präglats av stigande inflation och höjningar av Riksbankens styrränta. Likt alla nybyggda bostadsrätter så är även vi känsliga för ränteläget på marknaden.

Senaste tidens ökningar av räntan kommer medföra kraftigt höjda avgifter för att täcka de skenande kostnaderna.

Räntorna har även ökat rekordsnabbt vilket bidrar till att även avgifterna kommer behöva höjas i snabb takt för att täcka upp för kostnaderna. Per 1 januari 2023 höjdes avgifterna i ett första steg med 10%.

Föreningen har lyckats med att få med en ordinarie styrelsemedlem i Samfälligheten som varit med på deras årsmöten och fått större möjlighet att påverka vårt område.

Vägbommen är nu uppe vilket minskat trafiken rejält mellan husen.

Nu pågår ett arbete att se till att det inte kör in bilar på grusvägarna och parkerar på grönytor. Samt så fortsätter arbetet med att få fram fler parkeringar i närområdet.

Vi har öppnat upp så att föreningen har en internetbank och kan ha bättre kontroll på bolånekostnader. En del pengar har även flyttats över till ett rörligt sparkonto med sparränta på.

Vårt hus är energisnålt och vi var väldigt nära att nå energiklass c, ett försök ska göras att försöka få huset klassat som ett c hus vilket skulle öka värdet på huset och lägenheterna.

Hissen har krånglat en del på sistone men nu har en ny variant av tryckknappar monterats på viktiga positioner och en utförligare rengöring av skenorna ingår nu i städningen.

Vår förhoppning är att detta ska göra skillnad och alla ska känna sig trygga.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Förväntad framtida utveckling

Vårt största jobb kommer alltid vara att värna om medlemmarnas intressen.

Vi jobbar gärna med förslag som ni har på förbättringar för vår förening.

Jobbet framöver kommer att handla mycket om trygghet och ekonomi.

Vi kommer fortsätta att gå igenom våra kostnader och avtal och se vad vi kan ändra till det bättre.

Samarbetet med P&E kommer fortsätta men avtalet kommer kanske ses över. Vi undersöker även om de ska hjälpa till med stundande förhandling av boräntor då deras inflytande är stort hos bankerna.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fond ytte underhåll</i>	<i>Balanserat resultatet</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	54 360 000	40 000	557 248	-4 991 464	-1 205 387
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-1 205 387	1 205 387
Reservering till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan			120 000	-120 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					-1 467 579
Vid årets slut	54 360 000	40 000	677 248	-6 316 851	-1 467 579

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-6 196 851
Årets resultat	-1 467 579
Reservering till underhållsfond enligt ekonomisk plan	-120 000
Summa till stämmans förfogande	-7 784 430

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 569 183	1 574 627
		<u>1 569 183</u>	<u>1 574 627</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-564 399	-503 483
Övriga externa kostnader		-175 549	-177 690
Personalkostnader	4	-68 925	-60 622
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 700 955</u>	<u>-1 700 955</u>
Rörelseresultat		<u>-940 645</u>	<u>-868 123</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-526 934</u>	<u>-338 764</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 467 579</u>	<u>-1 205 387</u>
Resultat före skatt		<u>-1 467 579</u>	<u>-1 205 387</u>
Årets resultat		<u>-1 467 579</u>	<u>-1 205 387</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	68 633 208	70 334 164
		68 633 208	70 334 164
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	7 717 196	7 717 196
		7 717 196	7 717 196
Summa anläggningstillgångar		76 350 404	78 051 360
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		227	227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 517	26 184
		27 744	26 411
Kassa och bank		1 870 210	1 731 501
Summa omsättningstillgångar		1 897 954	1 757 912
SUMMA TILLGÅNGAR		78 248 358	79 809 272

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		54 360 000	54 360 000
Reservfond		40 000	40 000
Fond för yttre underhåll		677 248	557 248
		<u>55 077 248</u>	<u>54 957 248</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 316 851	-4 991 464
Årets resultat		-1 467 579	-1 205 387
		<u>-7 784 430</u>	<u>-6 196 851</u>
Summa eget kapital		<u>47 292 818</u>	<u>48 760 397</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	8		
Skulder till kreditinstitut		30 661 309	30 773 818
Leverantörsskulder		20 411	105 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 820	170 009
		<u>30 955 540</u>	<u>31 048 875</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>78 248 358</u>	<u>79 809 272</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar/ innerväggar 50 år
- Värme/sanitet 50 år
- EI 40 år
- Inre ytor och vitvaror 15 år
- Fasad 50 år
- Fönster 50 år
- Köksinredning 30 år
- Yttertak 40 år
- Ventilation 25 år
- Transport (hiss) 25 år
- Styr- och övervakning 15 år

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 562 017	1 568 685
Övriga intäkter	7 166	5 942
Summa	1 569 183	1 574 627

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	70 301	67 151
Löpande underhåll	72 128	62 576
El	85 091	54 033
Uppvärmning	134 502	128 452
Vatten & avlopp	84 736	67 717
Avfallshantering	82 453	84 540
Försäkring	24 948	24 071
Övrigt	10 240	14 944
Summa	564 399	503 484

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en timanställd för trappstädning. Ersättningar till styrelsen har utgått till 24 000 kr.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	526 934	338 764
Summa	526 934	338 764

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	78 130 204	78 130 204
Vid årets slut	78 130 204	78 130 204
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 796 040	-6 095 085
-Årets avskrivning	-1 700 956	-1 700 955
Vid årets slut	-9 496 996	-7 796 040
Redovisat värde vid årets slut	68 633 208	70 334 164
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	12 207 844	12 207 844
Redovisat värde vid årets slut	12 207 844	12 207 844

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 717 196	7 717 196
Redovisat värde vid årets slut	7 717 196	7 717 196

BRF Bergagårdshöjden 1, med organisationsnummer 769632-9486 har andel i Rapsen Samfällighetsförening, med organisationsnummer 717916-5977.

Not 8 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	30 661 309	30 773 818
Lån 28143672 mot SBAB, förfallodag 2023-07-13	7 690 309	
Lån 28143699 mot SBAB, förfallodag 2023-05-22	7 800 000	
Lån 28143702 mot SBAB, förfallodag 2023-05-22	7 800 000	
Lån 28143567 mot SBAB, förfallodag 2023-05-22	7 371 000	

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000
Summa ställda säkerheter	31 200 000	31 200 000

Eventalförpliktelser

Föreningen har inte några eventalförpliktelser för år 2022.

Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Likviditet:

Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

Underskrifter

Kalmar den 2023-

Gustav Joelsson
Styrelseordförande

Robin Hesselgård
Styrelseledamot

Kerstin Andersson
Styrelseledamot

Christna Venderot
Styrelseledamot

Gert Schön
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-
Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557489119270

Dokument

ÅR 2022 BRF Bergagårdshöjden 1
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2023-03-20 08:30:25 CET (+0100) av Frida
Gunnarsson (FG)
Färdigställt 2023-03-22 10:42:44 CET (+0100)

Initierare

Frida Gunnarsson (FG)
P&E Fastighetspartner AB
frida.gunnarsson@poefastigheter.se
+46701076626

Signerande parter

Gustav Joelsson (GJ)
Personnummer 198702193072
joelgus87@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUSTAV JOELSSON"
Signerade 2023-03-20 09:40:15 CET (+0100)

Christina Venderot (CV)
Personnummer 5003133005
c.venderot@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Brita
Christina Venderot"
Signerade 2023-03-20 09:11:11 CET (+0100)

Robin Hesselgård (RH)
Personnummer 8307082951
robin@ogmab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robin Tommy Hesselgård"
Signerade 2023-03-21 14:09:19 CET (+0100)

Kerstin Andersson (KA)
Personnummer 195207282921
anderssonkm52@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Maria Andersson"
Signerade 2023-03-21 16:10:04 CET (+0100)

Gert Schön (GS)

Franz Lindström (FL)



Verifikat

Transaktion 09222115557489119270

Personnummer 5503152976
gert.schon03@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERT SCHÖN"
Signerade 2023-03-21 15:33:37 CET (+0100)

Personnummer 7710183570
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2023-03-22 10:42:44 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

