

Årsredovisning för  
**Brf Bergagårdshöjden 1**  
769632-9486

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bergagårdshöjden 1, 769632-9486, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### 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 <sup>2</sup>
1 r o k	8	304
2 r o k	17	1 001
3 r o k	15	1 095
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>2 400</b>

### Nyckeltal (tkr)

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	1 575	1 559	1 550	1 571
Årets resultat	-1 205	-1 314	-1 305	-1 195
Resultat exkl avskrivningar	496	387	396	506
Balansomslutning	79 809	81 062	82 480	83 978
Soliditet %	61	62	62	63
Likviditet %	460	409	357	204
Driftskostnader/m <sup>2</sup>	210	224	239	215
Ränta kr/m <sup>2</sup> BOA*	141	162	164	157
Lån kr/m <sup>2</sup> BOA*	12 822	12 868	12 913	12 951

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

Vid årsstämman 2021, valdes följande styrelse

Ordförande	Elin Wåhlin
Ledamot	Christina Venderot
Ledamot	Ewa Lang
Ledamot	Agneta Järkelid

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 55 st.  
6 st lägenheter har överlåtit under 2021.

### Revisor

Vald revisor är Franz Lindström, Ernst & Young AB.

### Ekonomi

Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 650 kr/m<sup>2</sup>.

De årliga avskrivningarna kommer att överstiger de prognostiserade avskrivningarna enligt den ekonomiska planen. Avvikelsen innebär att föreningens resultat kommer att vara sämre än prognostiserat. Detta påverkar inte föreningens förmåga att klara sina utgifter.

### Verksamhetsberättelse

Efter 2021 års årsstämma beslutades på det konstituerande mötet att Elin Wåhlin väljs in till ordförande på 1 år, Agneta Järkelid sittande 1 år men tar även över rollen som sekreterare, Kerstin Andersson sittande 1 år ledamot, Christina Venderot sittande 1 år ledamot och Ewa Lang väljs in på 1 år som ledamot.

Föreningensstämmen valde även in Jörgen Lang och Gustav Joelsson till valberedning.

Därefter har styrelsen haft 11 stycken möten.

Ordförande Elin Wåhlin har haft 2 stycken möten med Rikshem där planering för en trivselgrupp för området har påbörjats tillsammans med gemensamma punkter som både Bergagårdshöjden 1 och Rikshem vill jobba med. Bland dessa punkter är den största punkten parkeringssituationen där vi i föreningen har skickat in ett medborgarförslag att nyttja marken bakom kaminbutiken som Åkessons Bygg hyrt in sig på under tiden som hus 16 byggdes. Föreningen fick nedslag från kommunen men tillsammans med Rikshem jobbar vi vidare med detta för att kunna få upp både vanliga parkeringsplatser tillsammans med laddplatser samt att Rikshem önskar få igång en bilpool.

Vi har även gemensamt jobbat för att få upp en vägbom i området för att få ner trafiken i området och denna kom upp strax innan inflytt påbörjades i hus 16.

Föreningen har med hjälp av P&E förvaltning upprättat ett anställningsavtal för husets städ.

Föreningen tillsammans med Rikshem har även utfört 5 års besiktningen där vi anlitat Mats Eriksson likt föregående besiktning. Här har föreningen begärt in information från medlemmar om eventuella skador som ska ses över av besiktningsman under denna tid. Datum för denna 2022-05-03.

Under årets gång har det skett försäljning av 4 stycken lägenheter;

- Två stycken 3:or, en 2:a och en 1:a

Förutom dessa försäljningar så har vi två stycken nya andrahandsuthyrningar som inkommit och blivit godkända.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningen har skapat en god insikt i hur vår fastighet förvaltas och drivs och detta arbetet kommer fortsätta utvecklas med en styrelse med flera nya ledamöter.

Fokus kommer att ligga på att utveckla samarbetet med Rikshem och Samfälligheten för att skapa de bästa förutsättningarna för gemenskap och ett trivsamt område.

Vi ska fortsätta arbeta för att skapa en bättre parkeringssituation för både boende och besökande till området.

Vi fortsatt jobba med att få användning utav porttelefonen som finns installerad på huset men inte är fungerande. Detta har tagits upp på 5 års besiktningen.

### 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	437 248	-3 557 901	-1 313 562
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-1 313 562	1 313 562
Reservering till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan			120 000	-120 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					-1 205 387
<b>Vid årets slut</b>	<b>54 360 000</b>	<b>40 000</b>	<b>557 248</b>	<b>-4 991 463</b>	<b>-1 205 387</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-4 871 463
Årets resultat	-1 205 387
Reservering till underhållsfond enligt ekonomisk plan	-120 000
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-6 196 850</b>

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 574 627	1 559 292
		<u>1 574 627</u>	<u>1 559 292</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-503 483	-538 343
Övriga externa kostnader	4	-177 690	-251 497
Personalkostnader		-60 622	-21 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 700 955	-1 700 955
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-868 123</u>	<u>-952 503</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	26 579
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 500	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-338 764	-387 638
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 205 387</u>	<u>-1 313 562</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 205 387</u>	<u>-1 313 562</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 205 387</u>	<u>-1 313 562</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	70 334 164	72 035 119
		<u>70 334 164</u>	<u>72 035 119</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		7 717 196	7 717 196
		<u>7 717 196</u>	<u>7 717 196</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>78 051 360</u>	<u>79 752 315</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		227	227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 184	20 142
		<u>26 411</u>	<u>20 369</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 731 501	1 292 598
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 757 912</u>	<u>1 312 967</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>79 809 272</u>	<u>81 065 282</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		54 360 000	54 360 000
Reservfond		40 000	40 000
Fond för yttre underhåll		557 248	437 248
		<u>54 957 248</u>	<u>54 837 248</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 991 464	-3 557 901
Årets resultat		-1 205 387	-1 313 562
		<u>-6 196 851</u>	<u>-4 871 463</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>48 760 397</u>	<u>49 965 785</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 666 376	30 776 250
		<u>30 666 376</u>	<u>30 776 250</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		107 442	107 442
Leverantörsskulder		105 048	39 109
Övriga kortfristiga skulder		-	3 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		170 009	173 400
		<u>382 499</u>	<u>323 247</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>79 809 272</u>	<u>81 065 282</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 BFNAR 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
- El 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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 568 685	1 559 152
Övriga intäkter	5 942	140
<b>Summa</b>	<b>1 574 627</b>	<b>1 559 292</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	67 151	77 820
Löpande underhåll	62 576	44 512
El	54 033	44 765
Uppvärmning	128 452	154 092
Vatten & avlopp	67 717	112 115
Avfallshantering	84 540	82 059
Försäkring	24 071	22 979
Övrigt	14 944	
<b>Summa</b>	<b>503 484</b>	<b>538 342</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en timanställd för trappstädning. Ersättningar till styrelsen har utgått till 14 000 kr.

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	338 764	387 638
<b>Summa</b>	<b>338 764</b>	<b>387 638</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-6 095 085	-4 394 130
-Årets avskrivning	-1 700 955	-1 700 955
Vid årets slut	-7 796 040	-6 095 085
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>70 334 164</b>	<b>72 035 119</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	12 207 844	12 207 844
Redovisat värde vid årets slut	12 207 844	12 207 844

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 200 000</b>	<b>31 200 000</b>

### Eventalförpliktelser

Föreningen har inte några eventalförpliktelser för år 2020.

## **Not 8 Nyckeltalsdefinitioner**

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Soliditet:*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

*Likviditet:*

Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

## **Underskrifter**

Kalmar den 2022-

Elin Wåhlin  
Styrelseordförande

Kerstin Andersson  
Styrelseledamot

Ewa Lang  
Styrelseledamot

Christna Venderot  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-  
Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557469605626

## Dokument

ÅR 2021 BRF Bergagårdshöjden 1  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2022-05-19 08:19:36 CEST (+0200) av Frida  
Gunnarsson (FG)  
Färdigställt 2022-05-19 17:58:59 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerande parter

Elin Wåhlin (EW)  
Personnummer 198908152963  
elinkrakau@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN  
WÅHLIN"  
Signerade 2022-05-19 12:29:13 CEST (+0200)

Ewa Lang (EL)  
Personnummer 7106012946  
famewa@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EWA  
LANG"  
Signerade 2022-05-19 12:45:46 CEST (+0200)

Christina Venderot (CV)  
Personnummer 195003133005  
c.venderot@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Brita  
Christina Venderot"  
Signerade 2022-05-19 09:52:32 CEST (+0200)

Kerstin Andersson (KA)  
Personnummer 5207282921  
km.andersson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kerstin Maria Andersson"  
Signerade 2022-05-19 08:36:57 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)



# Verifikat

Transaktion 09222115557469605626

Personnummer 197710183570  
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Franz Lindström"  
Signerade 2022-05-19 17:58:59 CEST (+0200)

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>

