
Årsredovisning för Bf Record upa

Org.nummer 725000-0564

Räkenskapsåret
2013-01-01----2013-12-31



Kalven: Hörngatan, Trozelligatan



Logen: Storsvängen

Innehåll

- Att bo i bostadsförening sid 2
- Dagordning till årsmötet sid 3
- Förvaltningsberättelse sid 4
- Resultaträkning sid 7
- Balansräkning sid 8
- Noter och redovisningsprinciper sid 10
- Fastighetslån sid 12

- Separat bilaga Motioner

Att bo i bostadsförening

En bostadsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsföreningens byggnader och mark. Som ägare till en andel i föreningen äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Lagen om bostadsrättsföreningar gäller inte i vår förening utan verksamheten regleras av Lagen om ekonomiska föreningar tillsammans med föreningens stadgar.

Det unika med att bo i en bostadsförening är att man gemensamt tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas och där väljs också styrelse för bostadsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Genom att bo i en bostadsförening har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid, din besittningsrätt regleras i stadgarna. Men man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Lägenheten kan säljas, ärvas eller överlåtas på annan på samma sätt som andra tillgångar.

Som boende i föreningen bekostar man själv sin hemförsäkring. En kompletterande försäkring s.k. bostadsrättstillägg, har Bf Record tecknat kollektivt för medlemmarna i föreningen och ingår i månadsavgiften.

I Bf Record sköter vi sedan länge våra trädgårdar själva. Två gånger per år gårdsstädas vi på respektive fastighet och kan man inte delta bidrar man istället ekonomiskt genom att betala en avgift på 300kr per tillfälle.

Dagordning vid ordinarie årsmöte 2014

Torsdagen 10 april kl. 19.00

Plats: Föreningslokalen Hörngatan 18 G

1. Årsmötets öppnande, anteckning av närvarande medlemmar
2. Val av ordförande för årsmötet
3. Val av sekreterare för årsmötet
4. Val av justeringsmän tillika rösträknare
5. Fråga om kallelse till årsmötet behörigen skett
6. Styrelsens förvaltningsberättelse
7. Revisorernas berättelse
8. Fastställande av resultat- och balansräkning
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Fråga om disposition av bokfört överskott/underskott
11. Styrelsearvode styrelsen föreslår oförändrat.
12. Arvode till internrevisorerna styrelsen föreslår oförändrat.
13. Månadsavgift styrelsen föreslår oförändrad avgift
14. Motioner och förslag, se separat bilaga
 - a Motion från lgh 91 angående grön el
 - b Förslag från styrelsen angående källarna i Kalven
 - c Förslag från styrelsen angående Kalvens fönster
 - d Förslag från styrelsen angående ändring av stadgar
 - e Förslag på ordningsföreskrifter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av extern revisor
18. Val av valberedning
19. Bemyndigande enligt § 13 i stadgarna
20. Ansökan från medlem avseende köp av vindsyta
 - Lägenhet 44 Hörngatan 22
 - Lägenhet 63 Hörngatan 18 E
 - Lägenhet 70 Hörngatan 18 D
21. Övriga frågor
Information angående förvaltning
22. Årsmötet avslutas

Förvaltningsberättelse för 2013

Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Kalven 3 och Logen 9 och 10. Kalven 3, dvs. Hörngatan 18-24 samt Trozelligatan 1-5, innehåller 66 lägenheter med en yta på ca 4137 kvm samt en butikslokal med en yta på 61 kvm.

Logen 9 och 10, dvs. Storsvängen 7-11, innehåller 23 lägenheter med en yta på ca 1512 kvm .

Styrelsens sammansättning 2013

Ordförande	Elisabet Permvall	Kalven
Vice ordförande	Jonas Lundgren	Logen
Sekreterare	Rose-Marie Mitt	Kalven
Kassaförvaltare	Lothy Wärn Wallström	Logen
Ledamot	Gunilla Särnstedt	Kalven
Suppleanter	Lisbeth Andersson	Kalven
	Mathias Karlsson	Kalven
	Frida Ovinder	Logen
Revisorer	Annika Brunnberg	Kalven
	Magnus Eriksson	Logen
Suppleanter	Björn Edling	Kalven
	Carina Nöjd	Logen

Extern revisor Revisionsföretaget Grant Thornton

Föreningen har anlitat GK produktion externt för föreningens bokföring.

Styrelsens arbete under 2013

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden och ett arbetsmöte under året. Årsmöte hölls den 18 april 2013.

Öppen expeditionstid har funnits under året vilket gjort att styrelserummet på Hörngatan 18G har varit bemannat första måndagen varje månad mellan kl 19-20.

Styrelsen har under året kontaktat alla nya medlemmar med ett informationsblad och erbjudit tillfälle med personligt möte med någon ur styrelsen.

Vidare har föreningens medlemsblad, Recordbladet kommit ut en gång under året till alla medlemmar.

En underhållsplan som anger kort- och långsiktigt underhållsbehov har uppdaterats. Planen har fungerat vägledande och underhåll har i stort utförts som planerat.

Styrelsen har gjort en översyn av föreningens olika bankkonton samt av fonderade medel. Detta resulterade i att vi bytt bank för bättre ränta på inestående sparmedel samt bytt fond 1 november 2013, för bättre avkastning. Byte har gjorts från plusgiro till bankgiro gällande medlemmarnas inbetalning av månadsavgifter samt andra betalningar.

Åtgärder på fastigheten under 2013

Logen: Storsvängen 7-11 C

- Nedtagning av storväxt gran då rötter riskerade att gå in i dräneringsrör.
- Trädgårdsplattor justerades av medlemmarna på höst-städningsdagen.
- Fastigheternas hängrännor har rensats och setts över. I samband med detta gjordes tätning av yttertaket vid antenngenomföring i hus 7-9 samt översyn av samtliga skorstenars plåtar.
- Byte av stuprör hus 7-9.
- Besiktning och bedömning av husfasadernas status Storsvängen 7-11.
- Lagning av delar av husens fasadsprickor.
- Lagning av brustna gångjärn och montering av tätlist på samtliga entrédörrar för att minimera kalldrag.
- I tvättstugan har en ny termostatblandare installerats.
- I pannrummet i hus 7-9 ha en ny varmvattencirkulationspump bytts.
- Spolning av köks- och badrumsavlopp har gjorts.

Kalven: Hörngatan/Trozelligatan

- Generell klimat-och fuktmätning av Kalvens samtliga källare och badrum har utförts av Polygon AB,
- Samtliga badrum utom ett har plomberats, samtliga badkar borttagna,
- Ett badrum och toalett har iordningsställt i källaren i uppgång 20,
- Plombering av golvbrunnar i samtliga bykstugor,
- I föreningslokalen har en dörröppning gjorts till närbeläget badrum och därmed har duschmöjligheter skapats för övernattningsgästerna,
- Föreningens gemensamma lokal (och övernattningsrum) drabbades av vattenskada från lägenhet ovanför som åtgärdats,
- Vattenskada har även inträffat i källaren 18 B där avloppsledning gått av, ansvaret vilat på Norrköping vatten AB,
- Vattenskada i lägenhet i uppgång 20, åtgärdats,
- Byte av hängrännor har gjorts mot Trozelligatan 5,
- Tak och plåtarbete samt byte av takfönster har gjorts vid 18 B med anledning av fuktskadat tak,
- Spolning av avloppsstammar i samtliga lägenheter har genomförts av Wilssons åkeri AB,
- I den uthyrda lokalen Hälsomassagen har följande renoveringar och reparationer gjorts; byte av duschplats till duschkabin, byte av toalettstol, renovering av befintligt golv samt justering av dörr.
- Planerat och beställt spolning och dokumentation av fastighetens dräneringar, ännu ej genomfört,
- Planering av källarrenovering av samtliga jordgolv har påbörjats, ej genomfört.

Nya medlemmar 2013

Lägenhet

106	Petrus Edström	2013-02-01
93	Fredrik Orest	2013-02-18
74	Helene Andersson	2013-02-28
37	Jonathan Johansson	2013-04-02
69	Sharbil Youkhanna	2013-04-02
101	Anna, Ola Svensson	2013-05-31
63	Anna Nilsson, Jens Wohlinder	2013-07-01
49	Vivika Karlsson Tandin, Torbjörn Karlsson	2013-07-01
58	Niklas Ringborg	2013-08-02
84	Jakob Skullman	2013-08-12
44	Frida Lindvall, Kristoffer Mannerheim	2013-08-30

Avgifter

Årsstämman beslutade att anta styrelsens förslag om höjning av avgiften med 20 kr per kvm och år. Höjningen av avgiften är anpassad till stigande pris av driftkostnader. Avgiften för 2013 var för Kalven 525kr/kvm/år, från 1 juni 545 kr/kvm/år.

Avgiften för Logen var 630kr/kvm/år och från 1 juni 650 kr/kvm/år.

Förnyelse av hyreskontrakt har gjorts av föreningens uthyrda lokal (Hälsomassagen) på Hörngatan. Hyresnivån har fastställts för åren 2013-2015 och därefter sker en årlig indexuppräknig på 1,5 % tillsvidare.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Från föregående års Dispositionsfond	1 175 997
Årets resultat	611 579
Totalt	1 787 576
disponeras för	
Balanseras i ny räkning	1 787 576
Totalt	1 787 576

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp</i>	<i>Not</i>	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Medlemsavgifter		3 214 256	3 152 454
Övriga intäkter		<u>278 225</u>	<u>137 025</u>
Summa rörelsens intäkter		3 492 483	3 289 479
Rörelsens kostnader			
Fastighetsunderhåll	2	- 583 873	-329 934
Fastighetsskatt		- 124 800	-127 166
Driftkostnader	3	- 1 698 832	-1 834 737
Övriga kostnader	4	- 154 593	-134 812
Personalkostnader	5	- 105 398	-88 892
Avskrivningar		<u>- 82 951</u>	<u>-121 772</u>
Summa rörelsens kostnader		- 2 750 447	-2 637 313
Rörelseresultat		742 036	652 166
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		437	1735
Övriga finansiella intäkter		475 527	0
Räntekostnader		- 606 865	-665 921
Kostnadsräntor skatter och avgifter		<u>-469</u>	<u>0</u>
Summa finansiella poster		- 131 640	-664 186
Resultat efter finansiella poster		610 396	-12 020
Resultat före skatt		610 396	-12 020
Skatt (rättelse från tidigare år)		1 183	
Årets resultat		611 579	-12 020

Balansräkning 2013

<i>Belopp</i>	<i>Not</i>	2013-01-01 <u>2013-12-31</u>	2012-01-01 <u>2012-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	6	0	0
Byggnader och mark	7	<u>17 690 148</u>	<u>17 773 099</u>
Summa materiella tillgångar		17 690 148	17 773 099
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	<u>56 177</u>	<u>12 423</u>
		56 177	12 432
Kortfristiga placeringar			
Lux Korträntefond Mega	9	<u>2 225 257</u>	<u>1 500 000</u>
		2 225 257	1 500 000
Kassa och bank	10	<u>551 567</u>	<u>894 920</u>
Summa anläggningstillgångar		20 523 149	20 180 442
SUMMA TILLGÅNGAR		20 523 149	20 180 442

Balansräkning 2013

<i>Belopp</i>	<i>Not</i>	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	11		
Insatser		96 639	96 639
Reservfond		<u>309 561</u>	<u>309 561</u>
Summa		406 200	406 200
Fritt eget kapital	11		
Dispositionsfond		1 175 998	1 188 017
Årets resultat		<u>611 579</u>	<u>- 12 020</u>
Summa		1 787 577	1 175 997
Summa eget kapital		2 193 777	1 582 197
Långfristiga skulder	12		
Fastighetslån, långa		<u>17 678 966</u>	<u>18 006 375</u>
		17 678 966	18 006 375
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		186 843	134 517
Övriga skulder		39 280	1 183
Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	13	<u>424 283</u>	<u>456 169</u>
		650 406	591 869
Summa skulder		18 329 372	18 598 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 523 149	20 180 442
Ställda säkerheter			
Pantbrev Stadshypotek	Logen	10 260 000	10 260 000
Pantbrev Stadshypotek	Kalven	12 962 000	12 962 000
Försäkringar			
Länsförsäkringar Östgöta Brand		Fullvärde	Fullvärde

Hemförsäkringen bekostas av bostadsinnehavaren och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer 2013

Belopp i kronor om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp som beräknas inflyta.

Not 1	Årsavgifter och hyror	2013-12-31	2012-12-31
Inträdesavgifter		208 080	113 325
Medlemsavgifter		3 214 256	3 152 454
Hyror, p-plats		19 945	23 700
Övriga intäkter		<u>50 200</u>	<u>0</u>
Summa årsavgifter och hyror		3 492 483	3 289 479

Not 2	Underhåll	2013-12-31	2012-12-31
Inre fastighetsunderhåll		- 306 807	-163 843
Yttre fastighetsunderhåll		<u>-277 066</u>	<u>- 166 092</u>
Summa underhåll		- 583 873	- 329 935

Not 3	Driftkostnader	2013-12-31	2012-12-31
Städning		-105 464	-110 966
Företagsförsäkringar		- 45 505	-68 455
Sophantering		- 161 350	-181 737
Vatten och avlopp		-135 086	-152 312
Fjärrvärme		-679 633	-725 345
Hushålls- och fastighetsel		-490 705	-494 560
Kabel TV		<u>- 81 089</u>	<u>-101 362</u>
Summa driftkostnader		-1 698 832	-1 834 737

Not 4	Övriga kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Bokföringskostnader		-48 000	-41 450
Revisionsarvoden		-16 933	-41 659
Övriga förvaltningskostnader		<u>-89 660</u>	<u>-51 703</u>
Summa övriga kostnader		- 154 593	-134 812

Not 5	Personalkostnader	2013-12-31	2012-12-31
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader			
Styrelsearvode		-86 025	-62 400
Sociala avgifter		<u>-19 373</u>	<u>-26 492</u>
Summa personalkostnader		-105 398	-88 892

Not 6	Inventarier	2013-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde		208 745	208 745
Årets anskaffning		<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde		208 745	208 745
Ingående ackumulerade avskrivningar		-208 745	-169 924
Årets avskrivningar		<u>- 0</u>	<u>-38 821</u>
Utgående ack avskrivningar		208 745	208 745
Restvärde enligt plan vid årets slut		0	0

Not 7	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			
Byggnaden		8 295 100	8 295 100
Mark		11 125 000	11 125 000
Summa anskaffningsvärde		19 420 100	19 420 100
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början byggnader		- 1 647 001	-1 564 050
Årets avskrivningar byggnader		<u>- 82 951</u>	<u>- 82 951</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		-1 729 952	- 1 647 001

Restvärde vid årets slut **17 690 148** **17 773 099**

Föreningen har från och med 2012 delat på byggnader och mark, avskrivning görs med 1% på byggnaderna.

Taxeringsvärde	År 2013	År 2012
Kalven	29 477 000	29 795 000
Mark	8 260 000	8 857 000
Byggnad	21 217 000	20 938 000
Logen	10 846 000	9 468 000
Mark	2 646 000	2 268 000
Byggnad	<u>8 200 000</u>	<u>7 200 000</u>
Totalt	40 323 000	39 263 000

Not 8	Övriga fordringar	2013-12-31	2012-12-31
Fordran Skatteverket		511	5 071
Fordran medlemsavgifter		2 285	6 508
Övriga interimfordringar		27 312	844
Förutbetalda försäkringspremier		<u>26 069</u>	<u>0</u>
Summa övriga fordringar		56 177	12 423

Not 9	Värdepapper	2013-12-31	2012-12-31
Svensk likviditetsfond		0	1 500 000
Lux Korträntefond Mega		<u>2 225 257</u>	<u>0</u>
Summa värdepapper		2 225 257	1 500 000

Marknadsvärde 31/12 2013 **2 228 821** **1 949 504**

Värdeförändring **3 564** **39 112**

Not 10	Kassa och bank	2013-12-31	2012-12-31
Plusgiro		0	670 803
Checkräkning		0	224 117
Företagskonto Handelsbanken		551 130	0
Bankkonto Handelsbanken		437	0
Summa likvida medel		551 567	894 920

Not 11	Eget kapital Insatser	Reservfond	Disp.fond	Resultat
IB	96 639	309 561	1 188 018	-12 020
Enligt stämmobeslut		0	-12 020	12 020
Årets resultat		-	-	611 579
Belopp vid årets slut	96 639	309 561	1 175 998	611 579

Not 12	Fastighetslån, långa	2013-12-31	2012-12-31
Hypotekslån Kalven		10 188 193	10 435 019
Hypotekslån Logen		7 490 773	7 571 356
Skuld vid årets slut		17 678 966	18 006 375

Lånens placering, bindningstid, räntor

Logen:

<u>Institution</u>	<u>Skuld per 31/12</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bundet tom</u>	<u>Fastighet</u>
Stadshypotek	2 613 656	3,33 %	2014-10-30	Logen 10
Stadshypotek	971 804	3,48 %	2018-10-30	Logen 10
Stadshypotek	1 047 341	5,01 %	2016-03-01	Logen 9
Stadshypotek	1 980 000	3,33 %	2017-12-01	Logen 9
Stadshypotek	877 072	3,17 %	2016-12-01	Logen 9
Summa Logen	7 490 773			

Stadshypotek	194 444	2,59 % rörligt	2014-05-01	Kalven
Stadshypotek	161 421	4,06 %	2014-03-01	Kalven
Stadshypotek	2 643 678	3,13 %	2016-09-30	Kalven
Stadshypotek	997 500	2,53 %	2014-09-30	Kalven
Stadshypotek	6 191 150	3,50 %	2015-09-01	Kalven

Summa Kalven 10 188 193

Lånen har amorterats sammanlagt med 327 409 kr varav: Kalvens lån 246 826 kr och Logens lån med 80 583 kr

Not 13	Upplupna kostnader/förutbet intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntor		26 905	22 900
Förutbetalda medlemsavgifter		216 568	223 629
Övriga interimsskulder		180 810	209 640
S:a upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		424 283	456 169

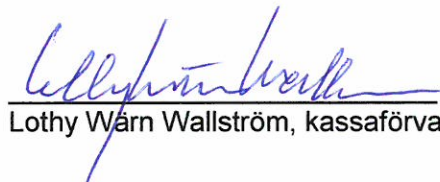
För Bostadsföreningen Record Upa



Elisabet Permvall, ordförande



Jonas Lundgren, vice ordförande



Lothy Wärn Wallström, kassaförvaltare

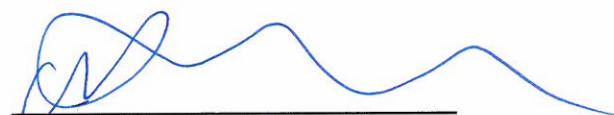


Rose-Marie Mitt, sekreterare

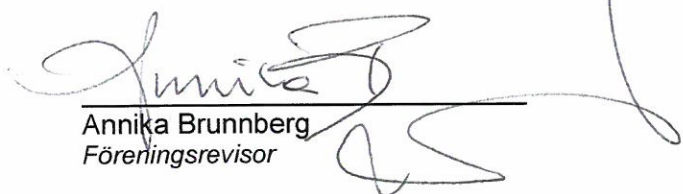


Gunilla Särnstedt, ledamot

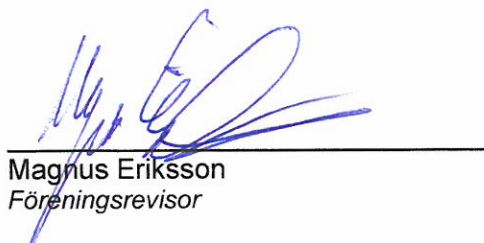
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 19 / 3 2014



Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Annika Brunberg
Föreningsrevisor



Magnus Eriksson
Föreningsrevisor