

ÅRSREDOVISNING FÖR

Bf Record upa

Org.nummer 725000-0564

Räkenskapsåret 2019
2019-01-01–2019-12-31



KALVEN Trozelligatan och Hörngatan



LOGEN Storsvängen 7-11 A-C

Att bo i bostadsföreningen Record UPA

En bostadsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt men i vårt fall äger vi marken. Som ägare till en andel i föreningen äger du rätten att bo i lägenheten i enlighet med stadgarna. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende.

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 samt fastställer också årsavgiften efter förslag från styrelsen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och att den avgift som beslutats av föreningsstämman 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. Men man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick samt betala avgiften i tid. Andelen/lägenheten kan säljas, ärvas eller överlåtas på annan på samma sätt som andra tillgångar. Som boende i föreningen bekostar man själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bf Record har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna i föreningen.

Man får inte bygga om eller ändra i lägenheten utan att först rådgöra med styrelsen. Detta gäller inte för målning och ytskiktsrenovering utan tar mer sikte på väggar, vatten och avlopp samt elektricitet. Det är för att skapa hållbara fastigheter och en god boendemiljö för alla som dessa regler finns. Det är också därför det finns krav på kvalitetsdokument från auktoriserade hantverkare samt särskild ansvarsförsäkring under pågående arbete.

Årsredovisning för
Bf Record upa
725000-0564

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	9-10
Upplysningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Record upa, 725000-0564 får härmed avge årsredovisning för 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för permanent boende. Egendomen omfattar Fastigheterna Kalven 3 och Logen 9 och 10. Byggår 1923-26. Föreningen bildades 1926.

Kalven 3, dvs. Hörngatan 18-24 samt Trozelligatan 1-5, innehåller 66 lägenheter med en yta på ca 4 168 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 cirka 1 512 kvm.

Föreningen har sitt säte i Norrköping och räknas som en äkta bostadsförening.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Elisabeth Permvall (*Kalven*)

Ordinarie ledamöter

Vice ordf / kassör

Jonas Lundgren (*Logen*)

Sekreterare

Jens Wolinder (*Kalven*)

Ledamot

Ann-Louise Eriksson (*Logen*)

Michael Carlborg (*Kalven*)

Suppleanter

Benny Forsberg (*Kalven*)

Axel Stenbeck (*Logen*)

Gunilla Särnstedt (*Kalven*)

Revisor

Grant Thornton Sweden AB, Maria Johansson

Magnus Eriksson (*Logen*)

Eva Schiring (*Kalven*)

Revisorsuppleanter

Alexandra Ringius Hård (*Kalven*)

Valberedning

Per-Åke Olsson (*Kalven*)

Magnus Eriksson (*Logen*)

Erik Pazzottu (*Kalven*)

Ola Svensson (*Logen*)

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Föreningen har anlitat FF-Fastighetservice AB externt för föreningens bokföring och årsredovisning.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta. Hemförsäkringen bekostas av bostadsinnehavaren och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kalven 3 och Logen 9 och 10

Adress: Trozelligatan, Hörngatan och Storsvängen

Byggår: 1923-26

Taxeringsvärde: 70 182 000 varav byggnadsvärde 40 884 000 kronor

Total boyta: 5 680 kvm

Fastighetens areal: 6 820 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifter

Medlemmarnas avgifter till föreningen har under året varit 650 kr/kvm/år för föreningens båda fastigheter.

Den ekonomiska administrationen sköts av FF Fastighetsservice AB vilket möjliggör avgiftsbetalning genom autogiro eller e-faktura. Pappersavier finns men kostar pengar.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte. Årsmöte hölls den 25 april 2019.

Öppen expeditionstid har funnits under året vilket gjort att styrelserummet på Hörngatan 18G har varit bemannat första måndagen varje månad kl. 19-20 (ej juli och augusti).

Styrelsen har så långt det varit möjligt under året kontaktat alla nya medlemmar med informationsblad och erbjudit tillfälle med personligt möte med någon ur styrelsen.

Övergripande föreningsarbete

Styrelsen har för föreningens räkning under året tecknat en särskild vattenskadeförsäkring via Anticimex som ska underlätta vid misstänkta fuktproblem. För att få denna har samtliga lägenheter och gemensamma ytor besiktigats och dokumenterats. Varje medlem har fått besiktningssprotokoll med de noteringar som gjorts. I samband med denna besiktning har också samtliga lägenheter mätts om, ett uppdrag som styrelsen fick från stämman 2016. Även här har alla medlemmar fått dokumentation på respektive lägenhets nya uppmätta yta. Avsikten är att dessa ytor ska ligga till grund för en mer rättvis debitering av ytor. Frågan kommer att behandlas på föreningsstämman 2020.

En energideklaration har genomförts, också den av Anticimex, och nya protokoll har redovisats till Boverket.

Med bistånd av FF Fastighetsservice har styrelsen tagit fram en femårsbudget som också tar höjd för planerade åtgärder i underhållsplan.

Mäklarinfo

Under året har vi valt att lägga ut all information en mäklare behöver vid en eventuell försäljning på vår hemsida. Detta har underlättat styrelsens arbete väsentligt.

Vicevärd

Sedan i början av 2017 anlitar föreningen en medlem boende på Kalven (Per-Åke Olsson) som vicevärd. I första hand innebär uppdraget att för Kalvens räkning hantera gräsklippning, organisera städtillfällen, rondera fastigheterna mm. Ett avtal har upprättats och ett arvode utgår med 3000 kr per månad.

Åtgärder på fastigheterna under 2019

Kalven: Hörngatan/Trozelligatan

Verksamhetsåret har präglats starkt av grävarbeten utanför fastigheten då EON lagt ny fjärrvärme längs med Trozelligatan vilket från tid till annan skapat störningar i tillträdet till fastigheten. Kalvens pannrum har under förra vintern haft problem med översvämningar och i samband med fjärrvärmebytet konstaterades att vattenledningar till och från fastigheten dels inte var dokumenterade, dels med stor sannolikhet var skadade. Sammantaget ledde det till att hela vattenservisen vid Broccmansplan behövde bytas ut vilket hanterades av Nodra. Nya ritningar finns nu tillgängliga.

Styrelsen har med anledning av detta inte kunnat genomföra planerade spolningar av stammar så detta har fått skjutas upp till 2020.

Gemensam vår- och höststädning har genomförts utifrån dessa förutsättningar och med gott resultat.

Logen: Storsvängen 7 - 11

På Logen har samtliga trapphus målats om samt golv reparerats. Nya armaturer och tryckknappar är installerade.

Nyrenoverad duschplats i övernattningsrummet.

Gemensam vår- och höststädning genomfördes med bra uppslutning och gott resultat. Lista över boende- och trivselsvärdar överlämnades på vårstädningen och arbetet med boendevärdar fortlöper för 5:e året i rad vilket bidrar till utökad förståelse för fastigheten och stärker gemenskapen mellan medlemmarna.

Nya medlemmar 2019

15 medlemmar har beviljats inträde. Nya medlemmar är:

Lägenhet	Medlem	Kontraktsdatum	Inträdesavgift
16	Anna Häggbom/Håkan Pettersson	2019-01-21	35 925
17	Fredrick Sylva	2019-02-14	19 200
26	Linus Stylander	2019-02-26	20 250
76	Nelly Hoffrén	2019-05-07	23 250
42	Emma Eklöf	2019-07-04	24 675
30	Freja Tidblom/Jonathan Öhman	2019-07-17	40 275
8	Kristina Åhman	2019-08-26	22 425
72	Frida Nilsson	2019-11-06	19 200
10	Vicente Ochoa Marin	2019-11-13	18 000
86	Elias Kellén/Tova Lind	2019-11-25	15 525
57	Christina Lindblom/Kent Petersson	2019-11-26	24 750

Samlade inträdesavgifter för 2019 är 263 475 kronor

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	4 082 418	4 165 496	4 246 879	3 962 735
Resultat efter finansiella poster	419 363	207 471	423 940	182 322
Soliditet, %	2,3	0,5	-0,5	-2,4
Balansomslutning	22 735 989	22 681 719	22 602 493	22 273 363
Årsavgift per kvm	650	650	650	619
Lån per kvm	3 780	3 819	3 859	3 920
Elkostnad per kvm	93	89	89	84
Värmekostnad per kvm	130	140	132	130
Vattenkostnad per kvm	30	30	27	28

Eget kapital

	Insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 639	431 041	-630 371	207 471
Resultat disp enligt stämmobeslut			207 471	-207 471
Fonddispoenl årsstämmobeslut		25 000	-25 000	
Årets resultat				419 363
Belopp vid årets slut	96 639	456 041	-447 900	419 363

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-447 900
Årets resultat	419 363
Totalt	-28 537
Disponeras för	
Avsättning till reservfond enligt stadgar	42 000
Balanseras i ny räkning	-70 537
Summa	-28 537

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	4 082 418	4 165 496
Övriga rörelseintäkter		-	222 752
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 082 418	4 388 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 268 265	-3 085 926
Övriga externa kostnader	3	-516 215	-287 539
Personalkostnader	4	-232 187	-182 958
Avskrivningar		-136 138	-128 144
Summa rörelsekostnader		-3 152 805	-3 684 567
Rörelseresultat		929 613	703 681
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 250	-496 210
Summa finansiella poster		-510 250	-496 210
Resultat efter finansiella poster		419 363	207 471
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		419 363	207 471
Skatter			
Årets resultat		419 363	207 471

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 976 321	21 104 465
Inventarier, verktyg och installationer	6	31 976	-
Summa materiella anläggningstillgångar		21 008 297	21 104 465
Summa anläggningstillgångar		21 008 297	21 104 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5	-
Övriga fordringar		30 945	30 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212 278	282 259
Summa kortfristiga fordringar		243 228	313 204
Kortfristiga placeringar	7		
Övriga kortfristiga placeringar		392 038	392 038
Summa kortfristiga placeringar		392 038	392 038
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 092 426	872 012
Summa kassa och bank		1 092 426	872 012
Summa omsättningstillgångar		1 727 692	1 577 254
SUMMA TILLGÅNGAR		22 735 989	22 681 719

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 639	96 639
Reservfond		456 041	431 041
Summa bundet eget kapital		<u>552 680</u>	<u>527 680</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-447 900	-630 371
Årets resultat		419 363	207 471
Summa fritt eget kapital		<u>-28 537</u>	<u>-422 900</u>
Summa eget kapital		<u>524 143</u>	<u>104 780</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	21 241 773	21 467 741
Summa långfristiga skulder		<u>21 241 773</u>	<u>21 467 741</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	225 968	225 968
Leverantörsskulder		74 857	143 000
Skatteskulder		6 253	2 920
Övriga skulder		58 751	56 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	604 244	680 566
Summa kortfristiga skulder		<u>970 073</u>	<u>1 109 198</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 735 989</u>	<u>22 681 719</u>

40

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
- Uppskrivning fastighet	100
- Ombyggnation (fönster)	40
- Inventarie (tvättmaskin Kalven)	5

K2

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter lokal	74 318	73 220
Hysesintäkter p-plats	27 000	27 000
Inträdesavgifter	263 475	337 050
Årsavgifter bostäder	3 690 026	3 690 026
Övriga intäkter (städdagar och gästrum)	26 300	37 200
Kravavgifter	1 200	900
Öresutjämning	99	100
Summa	4 082 418	4 165 496

Not 2 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Städ	90 354	89 412
Reparation & Underhåll	161 555	267 750
Fönster projekt		656 166
Planteringar	2 190	7 503
El	526 426	505 157
Värme	738 685	796 865
Vatten	169 544	172 870
Sophantering	95 299	108 302
Snöröjning	70 752	74 766
Försäkringspremie	91 460	88 086
Kabel-TV	56 820	55 537
Fastighetsskatt	126 373	123 040
Förvaltningsarvode	90 450	87 831
Övriga förvaltningskostnader	48 357	52 641
Summa	2 268 265	3 085 926

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra garage	500	250
Förbrukningsinventarier	1 878	5 270
Förbrukningsmaterial		3 054
Planerat underhåll	500 207	255 018
Datakommunikation	5 984	5 610
Av/nedskrivna kundfordringar	-13 556	-832
Revisionskostnader	16 126	14 986
Bankkostnader	5 076	4 183
Summa	516 215	287 539

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner	36 400	36 800
Styrelsearvoden	93 500	102 000
Ersättning för inkomstbortfall vid besiktningar	45 000	-
Summa	174 900	138 800
Sociala kostnader	57 287	44 158
Summa	232 187	182 958

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 420 100	19 420 100
-Källarprojektet	3 587 639	3 587 639
-Fönsterprojektet	363 361	199 320
-Nyanskaffningar fönsterprojektet	-	164 041
	23 371 100	23 371 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 266 635	-2 138 491
-Årets avskrivning enligt plan	-128 144	-128 144
	-2 394 779	-2 266 635
Redovisat värde vid årets slut	20 976 321	21 104 465
Taxeringsvärde	70 182 000	45 495 000
Kalven		
Byggnad	29 284 000	23 999 000
Mark	23 698 000	9 872 000
Summa	52 982 000	33 871 000
Logen		
Byggnad	11 600 000	8 600 000
Mark	5 600 000	3 024 000
Summa	17 200 000	11 624 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	39 970	-
Vid årets slut	39 970	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 994	-
Vid årets slut	-7 994	-
Redovisat värde vid årets slut	31 976	-

Not 7 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknads- värde
Handelsbanken Fonder - Flexibel Ränta	392 038	411 313
	392 038	411 313

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2019-12-31	2018-12-31
Lån Kalven				
Stadshypotek 735736	2019-01-30	3,35	-	153 349
Stadshypotek 766217	2022-09-30	3,05	937 500	947 500
Stadshypotek 823023	2020-09-30	1,71	2 393 750	2 418 750
Stadshypotek 823024	2025-09-30	2,85	2 393 750	2 418 750
Stadshypotek 848920	2019-03-01	1,28	-	2 748 160
Stadshypotek 848921	2024-03-01	2,58	2 719 520	2 748 160
Stadshypotek 874369	2021-09-30	1,37	2 487 241	2 512 949
Stadshypotek 882822	2021-10-30	1,35	182 348	184 364
Stadshypotek 886184	2021-12-30	1,57	480 144	485 096
Stadshypotek 5971	2029-01-31	2,47	151 737	-
Stadshypotek 12332	2029-03-01	2,46	2 719 520	-
			14 465 510	14 617 078
Lån Logen				
Stadshypotek 766218	2024-09-30	3,37	2 451 992	2 478 936
Stadshypotek 848935	2026-03-01	2,92	949 991	959 859
Stadshypotek 882823	2021-12-01	1,47	824 764	833 632
Stadshypotek 940727	2025-12-01	2,32	1 862 000	1 881 000
Stadshypotek 990123	2028-10-30	2,65	913 484	923 204
			7 002 231	7 076 631
Total skuld			21 467 741	21 693 709
Avgår kortfristig del inom 1 år			-225 968	-225 968
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-903 872	-903 872
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			-20 337 901	-20 563 869
			-21 467 741	-21 693 709

Lånen har amorterats sammanlagt med 225 968 kr, varav:
Kalvens lån 151 568 kr och Logens lån med 74 400 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	30 222 000	30 222 000
Summa ställda säkerheter	30 222 000	30 222 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

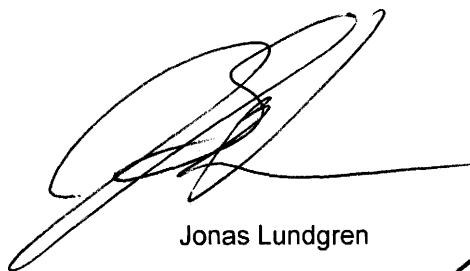
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	27 014	26 903
Förutbetalda avgifter	254 037	310 359
Upplupna kostnader	307 193	328 304
Beräknat arvode revision	16 000	15 000
	604 244	680 566

Underskrifter

Norrköping 2020-



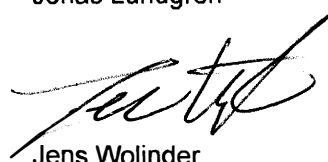
Elisabeth Permvall
Styrelseordförande



Jonas Lundgren



Ann-Louise Eriksson

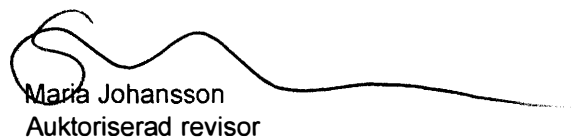


Jens Wolinder



Michael Carlborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27
Grant Thornton



Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Eva Schiring
Föreningsrevisor



Magnus Eriksson
Föreningsrevisor