

# ÅRSREDOVISNING FÖR

# Bf Record upa

Org.nummer 725000-0564

**Räkenskapsåret 2020**  
2020-01-01–2020-12-31



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  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9-10
Upplýsningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Record upa, 725000-0564 får härmed avge årsredovisning för 2020

### 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**

Martin Köhler (*Logen*)

Michael Carlborg (*Kalven*)

#### **Suppleanter**

Frida Nilsson (*Kalven*)

Axel Stenbeck (*Logen*)

Jonathan Öhman (*Kalven*)

#### **Revisor**

Grant Thornton Sweden AB, Maria Johansson

Ola Svensson (*Logen*)

Eva Schiring (*Kalven*)

#### **Revisorsuppleanter**

Eva Ström (*Kalven*)

#### **Valberedning**

Stefan Ström (*Kalven*)

Ann-Louise Eriksson (*Logen*)

Erik Pazzottu (*Kalven*)

Lunis Ånghede (*Logen*)

#### **Firmateckning**

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

#### **Förvaltning**

Föreningen har anlitat FF-Fastighetsservice 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 13 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte. Årsmöte hölls utomhus den 16 maj 2020.  
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 o augusti).

### **Övergripande föreningsarbete**

Året har präglats av den pågående Coronapandemin. Årets städdagar ställdes in och årsmötet hölls utomhus och kort med bara de viktigaste punkterna på dagordningen.

Upphandling av teknisk- och ekonomisk förvaltning genomfördes under hösten. Avtal har skrivits med Estate concierge med början 2021. Behovet av egen vicevärd är därmed borta.

En fin julgran prydde Kalvens innegård under december, mycket uppskattat av medlemmarna.

Den lagstadgade OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts under våren och åtgärder har påbörjats hos medlemmar på Logen.

### **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.

## **Åtgärder på fastigheterna under 2020**

### **Kalven: Hörngatan/Trozelligatan**

Samtliga hängrännor har rensats och taken har besiktigats samt trasiga takpannor har bytts ut. En större spricka i grunden på Hörngatan 18 c har lagats.  
Fastighetens staket mot Trozelligatan och två gårdshus har målats.

### **Logen: Storsvängen 7 - 11**

Sophanteringen på Logen har genomgått förändring. Från att haft en sopstation med enbart pappersinsamling förutom rest- och matavfall har nu en sorteringscentral skapats med kärl för glas, metall, förpackningar, plast, glödlampor och batterier. För rest- och matavfall har två separata sopkärlhus iordningsställts på nya platser på fastigheten.  
Logens gårdshus har målats.

**Nya medlemmar 2020**

9 medlemmar har beviljats inträde. Nya medlemmar är:

Lägenhet	Medlem	Kontraktsdatum	Inträdesavgift
44	Martin Ingves/Matilda Larsson	2020-01-20	36 000
95	Vendela Einarsson/Sebastian Katsinas	2020-01-22	44 925
34	Daniel Sverre	2020-04-02	34 800
111	Helena Andersson	2020-04-25	27 375
106	Andrea Terins	2020-05-15	29 400
18	Camilla Hahn	2020-05-19	37 425
97	Johan Olsson Hofgård	2020-12-04	41 850

Samlade inträdesavgifter för 2020 är 251 775 kronor.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	4 053 380	4 082 418	4 165 496	4 246 879
Resultat efter finansiella poster	598 675	419 363	207 471	423 940
Soliditet, %	4,9	2,3	0,5	-0,5
Balansomslutning	23 044 363	22 735 989	22 681 719	22 602 493
Årsavgift per kvm	650	650	650	650
Lån per kvm	3 740	3 780	3 819	3 859
Elkostnad per kvm	91	93	89	89
Värmekostnad per kvm	117	130	140	132
Vattenkostnad per kvm	31	30	30	27

### Eget kapital

	Insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 639	456 041	-447 900	419 363
Resultat disp enligt stämmobeslut			419 363	-419 363
Fonddispoenl årsstämmobeslut		42 000	-42 000	
Årets resultat				598 675
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>96 639</b>	<b>498 041</b>	<b>-70 537</b>	<b>598 675</b>

### Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-70 537
Årets resultat	598 675
<b>Totalt</b>	<b>528 138</b>
Disponeras för	
Avsättning till reservfond enligt stadgar	60 000
Balanseras i ny räkning	468 138
<b>Summa</b>	<b>528 138</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	4 053 380	4 082 418
Övriga rörelseintäkter		15 187	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>4 068 567</u>	<u>4 082 418</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 302 777	-2 268 265
Övriga externa kostnader	3	-329 994	-516 215
Personalkostnader	4	-145 578	-232 187
Avskrivningar		-182 446	-136 138
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 960 795</u>	<u>-3 152 805</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 107 772</u>	<u>929 613</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 097	-510 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-509 097</u>	<u>-510 250</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>598 675</u>	<u>419 363</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>598 675</u>	<u>419 363</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>598 675</u>	<u>419 363</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	20 848 177	20 976 321
Inventarier, verktyg och installationer	6	209 212	31 976
Summa materiella anläggningstillgångar		21 057 389	21 008 297
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		21 057 389	21 008 297
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	5
Övriga fordringar		30 945	30 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 894	212 278
Summa kortfristiga fordringar		191 839	243 228
<b>Kortfristiga placeringar</b>	7		
Övriga kortfristiga placeringar		392 038	392 038
Summa kortfristiga placeringar		392 038	392 038
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 403 097	1 092 426
Summa kassa och bank		1 403 097	1 092 426
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 986 974	1 727 692
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		23 044 363	22 735 989

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 639	96 639
Reservfond		498 041	456 041
Summa bundet eget kapital		594 680	552 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-70 537	-447 900
Årets resultat		598 675	419 363
Summa fritt eget kapital		528 138	-28 537
<b>Summa eget kapital</b>		1 122 818	524 143
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	17 124 396	21 241 773
Summa långfristiga skulder		17 124 396	21 241 773
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	4 117 377	225 968
Leverantörsskulder		68 080	74 857
Skatteskulder		10 881	6 253
Övriga skulder		55 720	58 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	545 091	604 244
Summa kortfristiga skulder		4 797 149	970 073
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		23 044 363	22 735 989

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

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

Principerna som tillämpas är samma som föregående år, förutom del av lån som omförhandlas under kommande år, som i år redovisas som kortfristiga. Jämförelseåret har inte räknats om.

### 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
- Inventarier	5
- Installation	5

## Not 1 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesintäkter lokal	75 433	74 318
Hysesintäkter p-plats	26 050	27 000
Inträdesavgifter	251 775	263 475
Årsavgifter bostäder	3 690 026	3 690 026
Övriga intäkter (städ dagar och gästrum)	10 000	26 300
Kravavgifter		1 200
Öresutjämning	96	99
<b>Summa</b>	<b>4 053 380</b>	<b>4 082 418</b>

## Not 2 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Städ	91 296	90 354
Reparation & Underhåll	270 477	161 555
Planteringar	17 244	2 190
El	518 635	526 426
Värme	666 010	738 685
Vatten	174 367	169 544
Sophantering	96 706	95 299
Snöröjning	20 497	70 752
Försäkringspremie	126 057	91 460
Kabel-TV	57 643	56 820
Fastighetsskatt	131 001	126 373
Förvaltningsarvode	91 649	90 450
Övriga förvaltningskostnader	41 196	48 357
<b>Summa</b>	<b>2 302 777</b>	<b>2 268 265</b>

## Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra garage	250	500
Förbrukningsinventarier	3 459	1 878
Planerat underhåll	304 139	500 207
Datakommunikation	1 978	5 984
Av/nedskrivna kundfordringar	-	-13 556
Revisionskostnader	15 180	16 126
Bankkostnader	4 988	5 076
<b>Summa</b>	<b>329 994</b>	<b>516 215</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner	20 950	36 400
Styrelsearvoden	94 000	93 500
Ersättning för inkomstbortfall vid besiktningar		45 000
<b>Summa</b>	<b>114 950</b>	<b>174 900</b>
Sociala kostnader	30 628	57 287
<b>Summa</b>	<b>145 578</b>	<b>232 187</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 420 100	19 420 100
-Källarprojektet	3 587 639	3 587 639
-Fönsterprojektet	363 361	363 361
	<u>23 371 100</u>	<u>23 371 100</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 394 779	-2 266 635
-Årets avskrivning enligt plan	-128 144	-128 144
	<u>-2 522 923</u>	<u>-2 394 779</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 848 177</b>	<b>20 976 321</b>
Taxeringsvärde		<b>70 182 000</b>
<b>Kalven</b>		
Byggnad		29 284 000
Mark		23 698 000
<b>Summa</b>		<b>52 982 000</b>
<b>Logen</b>		
Byggnad		11 600 000
Mark		5 600 000
<b>Summa</b>		<b>17 200 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 970	39 970
-Nyanskaffningar	231 538	
Vid årets slut	<u>271 508</u>	<u>39 970</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 994	-
-Årets avskrivning enligt plan	-54 302	-7 994
Vid årets slut	<u>-62 296</u>	<u>-7 994</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>209 212</b>	<b>31 976</b>

## Not 7 Kortfristiga placeringar

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknads- värde</i>
Handelsbanken Fonder - Flexibel Ränta	392 038	402 270
	<b>392 038</b>	<b>402 270</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>Lån Kalven</b>				
Stadshypotek 89206	2030-09-30	1,52	2 368 750	-
Stadshypotek 766217	2022-09-30	3,05	927 500	937 500
Stadshypotek 823023	2020-09-30	1,71	-	2 393 750
Stadshypotek 823024	2025-09-30	2,85	2 368 750	2 393 750
Stadshypotek 848921	2024-03-01	2,58	2 690 880	2 719 520
Stadshypotek 874369	2021-09-30	1,37	2 461 533	2 487 241
Stadshypotek 882822	2021-10-30	1,35	180 332	182 348
Stadshypotek 886184	2021-12-30	1,57	475 192	480 144
Stadshypotek 5971	2029-01-31	2,47	150 125	151 737
Stadshypotek 12332	2029-03-01	2,46	2 690 880	2 719 520
			<b>14 313 942</b>	<b>14 465 510</b>
<b>Lån Logen</b>				
Stadshypotek 766218	2024-09-30	3,37	2 425 048	2 451 992
Stadshypotek 848935	2026-03-01	2,92	940 123	949 991
Stadshypotek 882823	2021-12-01	1,47	815 896	824 764
Stadshypotek 940727	2025-12-01	2,32	1 843 000	1 862 000
Stadshypotek 990123	2028-10-30	2,65	903 764	913 484
			<b>6 927 831</b>	<b>7 002 231</b>
<b>Total skuld</b>			<b>21 241 773</b>	<b>21 467 741</b>
Nästa års amortering uppgår till			225 968	225 968
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			3 891 409	2 368 750
(Lån som ska omförhandlas kommer att förlängas, inte amorteras.)			<b>4 117 377</b>	<b>2 594 718</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			903 872	903 872
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			20 111 933	20 337 901
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

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	30 222 000	30 222 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 222 000</b>	<b>30 222 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utgiftsräntor	26 726	27 014
Förutbetalda avgifter	233 658	254 037
Upplupna kostnader	268 707	307 193
Beräknat arvode revision	16 000	16 000
	<b>545 091</b>	<b>604 244</b>

### Underskrifter

Norrköping 2021- 04-13



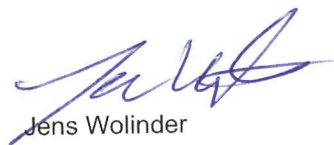
Elisabeth Permvall  
Styrelseordförande



Jonas Lundgren



Martin Köhler



Jens Wolinder



Michael Carlborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21

Grant Thornton



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



Eva Schiring  
Föreningsrevisor



Ola Svensson  
Föreningsrevisor