

Årsredovisning för
Bf Record upa
725000-0564

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Record upa, 725000-0564 får härmed avge årsredovisning för 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för permanent boende. Egendomen 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 4 137 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.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Elisabeth Permvall (*Kalven*)

Ordinarie ledamöter

Jonas Lundgren (*Logen*)
Torbjörn Karlsson (*Kalven*)
Kristoffer Mannerheim (*Kalven*)
Rose Marie Mitt (*Kalven*)
Fredrik Orest (*Logen*)
Gunilla Särnstedt (*Kalven*)

Suppleanter

Frida Ovinder (*Logen*) (avgått den 15 dec)
Samuel Andersson (*Logen*)

Revisor

Grant Thornton, Maria Johansson
Eva Schiring
Magnus Eriksson

Firmateckning

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

Förvaltning

Föreningen har biträttats i förvaltningen av FF-Fastighetservice AB.

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: 1929
Taxeringsvärde: 39 263 000 varav byggnadsvärde 28 138 000 kronor
Total boyta: 5 649 kvm
Fastighetens areal: 6 820 kvm

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgifter

Medlemmarnas avgifter till föreningen har efter 2015 årsmötesbeslut varit 600 kr/kvm/år för Kalven och för Logen 650 kr/kvm/år.

Under året har den ekonomiska administrationen överförs till FF Fastighetservice AB vilket har möjliggjort avgiftsbetalning genom autogiro eller e-faktura. Fram till 31 december har det varit kostnadsfritt att erhålla pappersaviser men från och med 2016 kommer en avgift att tas ut för detta.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden. Årsmöte hölls den 16 april 2015. Extra stämma hölls i maj 2015.

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

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

Åtgärder på fastigheterna under 2015

Kalven: Hörngatan/Trozelligatan

Under året har en fönsterreovering inletts som kommer att pågå till längst 2018. Ytterbågarna kommer att rengöras och renoveras enligt gamla hantverksmetoder med linoljefärg och de medlemmar som önskar kommer att kunna köpa tilläggstjänster avseende innerbågarna. Samtliga ytterbågar i trapphusen är färdiga

Vidare har Kalvens dräneringar åtgärdats och samtliga källare renoverats. Gamla jordgolv har ersatts med nya betonggolv, ny el med rörelsebelysning, ventilation och nya förrådsväggar.

Vid grävning uppdagades att Kalvens huvudstam var undermålig och denna har bytts ut och anslutningar till denna kommer att relinjas under våren 2016. Projektet har huvudsakligen genomförts under 2015 och avslutas med asfaltering och återställning av gården under 2016.

Logen: Storsvängen 7 - 11

Logen har för andra året i rad använt sig av Boende- och Trivselvärdar för löpande tillsyn och underhåll av fastigheten, något som uppskattas av de boende då det bidrar även till större förståelse för fastigheten och gemenskapen mellan medlemmar ökar. Vår- och höststädning har också genomförts som planerat.

Nya medlemmar

Under 2015 har 13 medlemmar beviljats inträde. Nya medlemmar är:

102	Freddie Ericsson	2015-01-15
60	Tommy Johansson	2015-05-28
111	Tove Brozén, Linus Hannu	2015-04-18
105	Lina Arvefors, Marcus Larsson	2015-07-21
73	Ulf Lundström	2015-07-20
109	Jennifer Kling	2015-07-17
81	Elin Fredriksson, Lena Andersson	2015-08-31
97	Jesper Arvidsson, Maija Göransson	2015-09-06
53	Maria Ors	2015-09-22
100	Ann-Louise Eriksson	2015-10-15
70	Anna Lindh	2015-11-30

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 809 630	3 536 698	3 492 483	3 289 478
Resultat efter finansiella poster	-3 387 421	484 691	610 396	-94 971
Soliditet, %	-5,0	13,0	10,7	7,5
Balansomslutning	23 892 106	20 669 354	20 523 148	20 180 442
Årsavgift per kvm	612	572	569	558
Lån per kvm	3 981	3 070	3 070	3 190
Elkostnad per kvm	78	89	87	88
Värmekostnad per kvm	125	108	120	128
Vattenkostnad per kvm	28	24	24	27

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	2 272 268
Årets resultat	-3 387 421
Totalt	-1 115 153
Disponeras för	
Avsättning till dispositionsfond enligt stadgar	-56 480
Balanseras i ny räkning	-1 058 673
Summa	-1 115 153

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	3 809 630	3 536 698
Övriga rörelseintäkter		8 841	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 818 471	3 536 698
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-6 222 503	-2 165 578
Övriga externa kostnader	3	-59 933	-95 882
Personalkostnader	4	-152 862	-115 170
Avskrivningar		-82 951	-82 951
Summa rörelsekostnader		-6 518 249	-2 459 581
Rörelseresultat		-2 699 778	1 077 117
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 267	1 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-719 910	-593 428
Summa finansiella poster		-687 643	-592 426
Resultat efter finansiella poster		-3 387 421	484 691
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-3 387 421	484 691
Skatter			
Årets resultat		-3 387 421	484 691

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 249 246	17 607 197
Summa materiella anläggningstillgångar		20 249 246	17 607 197
Summa anläggningstillgångar		20 249 246	17 607 197
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		29 998	7 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 336	26 592
Summa kortfristiga fordringar		78 334	34 561
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		767 038	2 225 257
Summa kortfristiga placeringar		767 038	2 225 257
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 797 488	802 340
Summa kassa och bank		2 797 488	802 340
Summa omsättningstillgångar		3 642 860	3 062 158
SUMMA TILLGÅNGAR		23 892 106	20 669 355

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 639	96 639
Reservfond		309 561	309 561
Summa bundet eget kapital		406 200	406 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 272 268	1 787 577
Årets resultat		-3 387 421	484 691
Summa fritt eget kapital		-1 115 153	2 272 268
Summa eget kapital		-708 953	2 678 468
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 126 602	17 002 670
Summa långfristiga skulder		22 126 602	17 002 670
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	363 284	338 000
Leverantörsskulder		1 551 732	162 109
Övriga skulder		53 376	40 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	506 065	447 439
Summa kortfristiga skulder		2 474 457	988 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 892 106	20 669 355

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	30 222 000	13 222 000
Summa ställda säkerheter	30 222 000	13 222 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hysesintäkter lokal	48 000	62 700
Hysesintäkter p-plats	27 000	24 550
Årsavgifter bostäder	3 455 266	3 228 508
Inträdesavgifter	245 625	200 875
Övriga intäkter (städ dagar och gästrum)	33 691	20 065
Öresutjämning	48	-
Summa	3 809 630	3 536 698

Not 2 Driftskostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel	1 876	101 383
Städ	94 268	2 860
Bevakningskostnader	-	30 242
Reparation & Underhåll	91 904	431 086
Källarprojektet	3 952 217	-
Fönster projekt	142 586	-
Planteringar	2 408	-
El	443 011	505 415
Värme	707 614	612 498
Vatten	158 043	134 690
Sophantering	164 284	157 676
Snöröjning	48 532	-
Övriga driftskostnader	-	1 250
Försäkringspremie	65 678	79 253
Försäkringsersättning	-	-85 593
Kabel-TV	40 464	82 970
Fastighetsskatt	112 818	106 116
Förvaltningsarvode	93 148	-
Teknisk förvaltning	73 625	-
Övriga förvaltningskostnader	30 027	5 732
Summa	6 222 503	2 165 578

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Lokalhyra	1 000	-
Hyra garage	250	-
Förbrukningsinventarier	5 555	8 348
Förbrukningsmaterial	12 845	-
Kost och logi	-	4 728
Annonsering	280	270
Representation	-	600
Kontorsmaterial	1 684	2 820
Datakommunikation	4 484	1 106
Portokostnader	420	296
Revisionskostnader	6 138	14 963
Redovisningstjänster	16 000	48 713
Bankkostnader	4 051	3 366
Facklitteratur	-	189
Föreningsavgifter avdragsgilla	7 110	7 110
Övriga externa tjänster	116	3 373
Summa	59 933	95 882

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner	24 945	18 600
Styrelsearvoden	95 625	74 200
Summa	120 570	92 800
Sociala kostnader	32 292	22 370
Summa	152 862	115 170

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 420 100	19 420 100
-Källarprojektet pågående	2 725 000	
	<u>22 145 100</u>	<u>19 420 100</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 812 903	-1 729 952
-Årets avskrivning enligt plan	-82 951	-82 951
	<u>-1 895 854</u>	<u>-1 812 903</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 249 246	17 607 197
Taxeringsvärde	39 263 000	39 263 000
Kalven		
Byggnad	20 938 000	20 938 000
Mark	8 857 000	8 857 000
Summa	29 795 000	29 795 000
Logen		
Byggnad	7 200 000	7 200 000
Mark	2 268 000	2 268 000
Summa	9 468 000	9 468 000

Not 6 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	96 639	309 561	1 787 577	484 691
Resultat disp enligt stämmobeslut			484 691	-484 691
Fonddisponl årsstämmobeslut				
Årets resultat				-3 387 421
Belopp vid årets slut	96 639	309 561	2 272 268	-3 387 421

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2015-12-31	2014-12-31
Lån Kalven				
Stadshypotek 550815	2016-02-08	1,30	190 412	192 428
Stadshypotek 715783	2016-09-30	3,13	2 590 670	2 617 174
Stadshypotek 735736	2019-01-30	3,35	158 185	159 797
Stadshypotek 766217	2022-09-30	3,05	977 500	987 500
Stadshypotek 818269	2016-03-01	1,30	5 779 550	5 985 350
Stadshypotek 823023	2020-09-30	1,71	2 493 750	-
Stadshypotek 823024	2025-09-30	2,85	2 493 750	-
Stadshypotek 840407	2016-03-22	1,30	500 000	-
			15 183 817	9 942 249
Lån Logen				
Stadshypotek 597624	2016-03-01	5,01	993 701	1 020 521
Stadshypotek 675494	2017-12-01	3,33	1 940 000	1 980 000
Stadshypotek 675495	2016-12-01	3,17	860 236	869 104
Stadshypotek 719212	2018-10-30	3,48	952 364	962 084
Stadshypotek 766218	2024-09-30	3,37	2 559 768	2 586 712
			7 306 069	7 418 421
Total skuld			22 489 886	17 360 670
Avgår kortfristig del inom 1 år			-363 284	-338 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			-1 453 136	
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			-20 673 466	
			22 126 602	17 022 670

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna utgiftsräntor	28 024	26 300
Förutbetalda avgifter	199 917	228 343
Upplupna kostnader	265 055	192 795
Beräknat arvode revision	13 069	-
Öresutjämning		1
	506 065	447 439

Underskrifter

Norrköping 2016-03-11



Elisabeth Pernvall
Styrelseordförande



Jonas Lundgren



Torbjörn Karlsson



Kristoffer Mannerheim



Rose Marie Mitt



Fredrik Orest




Gunilla Särnstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-03-23



Grant Thornton, Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Eva Schiring
Föreningsrevisor



Magnus Eriksson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Record upa, org. nr 725000-0564.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Record upa för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 23 mars 2016



Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB