

ÅRSREDOVISNING FÖR

Bf Record upa

Org.nummer 725000-0564

Räkenskapsåret 2018
2018-01-01–2018-12-31



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.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Record upa, 725000-0564 får härmed avge årsredovisning för 2018

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 4 169 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

Lars Ljungström (*Kalven*)

Ann-Louise Eriksson (*Logen*)

Suppleanter

Benny Forsberg (*Kalven*)

Axel Stenbeck (*Logen*)

Gunilla Särnstedt (*Kalven*)

Revisor

Grant Thornton, Maria Johansson

Magnus Eriksson (*Logen*)

Eva Schiring (*Kalven*)

Revisorsuppleanter

Aulikki Lagervall (*Kalven*)

Valberedning

Erik Pazzottu (*Kalven*)

Lothy Wörn (*Logen*)

Per-Åke Olsson (*Kalven*)

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.

10

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kalven 3 och Logen 9 och 10
Adress: Trozelligatan, Hörngatan och Storsvängen
Byggår: 1923-26
Taxeringsvärde: 45 495 000 varav byggnadsvärde 32 599 000 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 Fastighetservice 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 26 april 2018.

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

Föreningens underhållsplan är numera en integrerad del av styrelsearbetet. Dock kvarstår arbete med att koppla den till en likviditetsbudget för att hantera långsiktigt planerade åtgärder relaterat till inktäkter och belåning. Arbetet påbörjades 2017 och har fortskridit under 2018.

Styrelsen har under året inlett ett samarbete med Anticimex inför kommande energideklaration, besiktningar och areamätningar. Ett treårigt avtal om trygghetspaket avseende fukt och vattensador har slutits med Anticimex för att arbeta förebyggande.

GDPR

Nya regler har kommit om föreningens behandling av personuppgifter avseende medlemmar. En inventering har gjorts, en information har gått ut till alla medlemmar och ett biträdesavtal har skrivits med FF Fastighetservice.

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 2018

Kalven: Hörngatan/Trozelligatan

Under året har en genomgripande fönsterrenovering fortsatt och avslutats. En egenkontroll har utförts av de två första etapperna och brister åtgärdats. Ytterligare egenkontroll av sista etappen kommer att utföras under 2019. Ytterbågarna rengörs och renoveras enligt gamla hantverksmetoder med linoljefärg. De medlemmar som så önskat har kunnat köpa tilläggstjänster avseende innerbågarna.

En renovering av ytterdörrarna har påbörjats och kommer att slutföras under 2019.

Soprummet har byggts om och kommer att bli ett miljörum. Grovsoprummet har avskaffats och medlemmarna ska själva forsla bort större avfall. Container kommer dock att finnas två gånger per år i samband med höst- och vårstädning.

De återkommande gemensamma städdagarna och julgransresningen har genomförts med god närvaro och trevlig stämning.

Föreningens pannrum har drabbats av flertalet översvämningar med bekymmer för vissa medlemmar. Enligt styrelsens bedömning ligger bekymret i vägnätet utanför vår fastighet. En dialog pågår med kommunen.

Logen: Storsvängen 7 - 11

På Logen har utförts underhållsmålning av samtliga fönster, gemensamma såväl som samtliga lägenheter. En besiktning har gjorts av våra fasader och underhållsåtgärder i form av lagning av den putsade fasaden har utförts. I samband med det har en okulär besiktning av tak och skorstenar genomförts samt bättringsmålning av stuprör och rensning av hängrännor.

I trädgården har vi kompletterat med lite nya buskar för ökad trivsel samt köpt in ny miljövänlig gräsklippare.

Våra entrédörrar har hantverksmässigt slipats och oljats på utsidan.

Medlemmarna har själva bättringsmålning utmed Storsvängen samt sina egna balkongräcken med material från föreningen.

Samtliga avlopp har underhållsspolats i förebyggande syfte.

Gemensam vårstädning genomfördes med bra uppslutning och gott resultat. Lista över boende- och trivselvärdar överlämnades och arbetet med boendevärdar fortlöper för 4:e året i rad vilket bidrar till utökad förståelse för fastigheten och stärker gemenskapen mellan medlemmarna.

Nya medlemmar 2018

18 medlemmar har beviljats inträde. Nya medlemmar är:

Lägenhet	Medlem	Kontraktsdatum	Inträdesavgift
70	Lina Bäckstedt	2018-02-09	26 625
103	Lovisa Andersson	2018-04-15	25 650
3	Michael Carlborg	2018-07-06	36 300
62	Wilma/Håkan/Iréne Axelsson	2018-07-23	23 250
109	Monica Robach	2018-08-16	28 500
53	Felix Jegenberg	2018-08-20	24 000
38	Eva/Stefan Ström	2018-09-05	41 925
59	Malin Strannelid	2018-09-24	25 425
52	Marcus/Camilla/Per Frankelius	2018-10-05	24 750
5	Andreas/Caroline Havenslätt	2018-10-26	46 125
54	Sissela Bergström/Johan Stjärnborg	2018-11-27	34 500

Samlade inträdesavgifter för 2018 är 337 050 kronor.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 165 496	4 246 879	3 962 735	3 809 630
Resultat efter finansiella poster	207 471	423 940	182 322	-3 387 421
Soliditet, %	0,5	-0,5	-2,4	-5,0
Balansomslutning	22 681 719	22 602 493	22 273 363	23 892 106
Årsavgift per kvm	650	650	619	612
Lån per kvm	3 819	3 859	3 920	3 981
Elkostnad per kvm	89	89	84	78
Värmekostnad per kvm	140	132	130	125
Vattenkostnad per kvm	30	27	28	28

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	96 639	386 041	-1 009 311	423 940
Resultat disp enligt stämmobeslut			423 940	-423 940
Fonddisponenl årsstämmobeslut		45 000	-45 000	
Årets resultat				207 471
Belopp vid årets slut	96 639	431 041	-630 371	207 471

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-630 371
Årets resultat	207 471
Totalt	-422 900
Disponeras för	
Avsättning till reservfond enligt stadgar	25 000
Balanseras i ny räkning	-447 900
Summa	-422 900

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	4 165 496	4 246 879
Övriga rörelseintäkter		222 752	87 342
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 388 248	4 334 221
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 085 926	-3 065 193
Övriga externa kostnader	3	-287 539	-62 635
Personalkostnader	4	-182 958	-139 287
Avskrivningar		-128 144	-123 810
Summa rörelsekostnader		-3 684 567	-3 390 925
Rörelseresultat		703 681	943 296
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 210	-520 487
Summa finansiella poster		-496 210	-519 356
Resultat efter finansiella poster		207 471	423 940
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		207 471	423 940
Skatter			
Årets resultat		207 471	423 940



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 639	96 639
Reservfond		431 041	386 041
Summa bundet eget kapital		527 680	482 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-630 371	-1 009 311
Årets resultat		207 471	423 940
Summa fritt eget kapital		-422 900	-585 371
Summa eget kapital		104 780	-102 691
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	21 467 741	21 692 709
Summa långfristiga skulder		21 467 741	21 692 709
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	225 968	226 968
Leverantörsskulder		143 000	92 268
Skatteskulder		2 920	940
Övriga skulder		56 744	56 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	680 566	636 229
Summa kortfristiga skulder		1 109 198	1 012 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 681 719	22 602 493

ψ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	21 104 465	21 068 568
Summa materiella anläggningstillgångar		21 104 465	21 068 568
Summa anläggningstillgångar		21 104 465	21 068 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		30 945	30 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		282 259	248 209
Summa kortfristiga fordringar		313 204	279 154
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	6	392 038	592 038
Summa kortfristiga placeringar		392 038	592 038
Kassa och bank			
Kassa och bank		872 012	662 733
Summa kassa och bank		872 012	662 733
Summa omsättningstillgångar		1 577 254	1 533 925
SUMMA TILLGÅNGAR		22 681 719	22 602 493

AP

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

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hysesintäkter lokal	73 220	72 138
Hysesintäkter p-plats	27 000	27 000
Inträdesavgifter	337 050	433 825
Årsavgifter bostäder	3 690 026	3 692 045
Övriga intäkter (städ dagar och gästrum)	37 200	20 600
Kravavgifter	900	1 200
Öresutjämning	100	71
Summa	4 165 496	4 246 879

Not 2 Driftskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Städ	89 412	88 584
Reparation & Underhåll	267 750	198 684
Fönster projekt	656 166	797 280
Planteringar	7 503	3 817
El	505 157	507 667
Värme	796 865	748 096
Vatten	172 870	150 582
Sophantering	108 302	115 738
Snöröjning	74 766	38 566
Försäkringspremie	88 086	89 547
Kabel-TV	55 537	54 470
Fastighetsskatt	123 040	121 060
Förvaltningsarvode	87 831	85 357
Övriga förvaltningskostnader	52 641	65 745
Summa	3 085 926	3 065 193

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokalhyra	-	1 000
Hyra garage	250	250
Förbrukningsinventarier	5 270	-
Förbrukningsmaterial	3 054	4 612
Planerat underhåll	255 018	31 125
Datakommunikation	5 610	4 484
Portokostnader	-	70
Av/nedskrivna kundfordringar	-832	-
Revisionskostnader	14 986	15 862
Bankkostnader	4 183	5 232
Summa	287 539	62 635

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner	36 800	16 500
Styrelsearvoden	102 000	89 150
Summa	138 800	105 650
Sociala kostnader	44 158	33 637
Summa	182 958	139 287

Upplýsingar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 420 100	19 420 100
-Källarprojektet	3 587 639	3 587 639
-Fönsterprojektet	199 320	-
-Nyanskaffningar fönsterprojektet	164 041	199 320
	23 371 100	23 207 059
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 138 491	-2 014 681
-Årets avskrivning enligt plan	-128 144	-123 810
	-2 266 635	-2 138 491
Redovisat värde vid årets slut	21 104 465	21 068 568
Taxeringsvärde		45 495 000
Kalven		
Byggnad		23 999 000
Mark		9 872 000
Summa		33 871 000
Logen		
Byggnad		8 600 000
Mark		3 024 000
Summa		11 624 000

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknads- värde
Handelsbanken Fonder - Flexibel Ränta	392 038	397 195
	392 038	397 195

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2018-12-31	2017-12-31
Lån Kalven				
Stadshypotek 735736	2019-01-30	3,35	153 349	154 961
Stadshypotek 766217	2022-09-30	3,05	947 500	957 500
Stadshypotek 823023	2020-09-30	1,71	2 418 750	2 443 750
Stadshypotek 823024	2025-09-30	2,85	2 418 750	2 443 750
Stadshypotek 848920	2019-03-01	1,28	2 748 160	2 776 800
Stadshypotek 848921	2024-03-01	2,58	2 748 160	2 776 800
Stadshypotek 874369	2021-09-30	1,37	2 512 949	2 538 657
Stadshypotek 882822	2021-10-30	1,35	184 364	186 380
Stadshypotek 886184	2021-12-30	1,57	485 096	490 048
			14 617 078	14 768 646
Lån Logen				
Stadshypotek 719212	2018-10-30	3,48	-	932 924
Stadshypotek 766218	2024-09-30	3,37	2 478 936	2 505 880
Stadshypotek 848935	2026-03-01	2,92	959 859	969 727
Stadshypotek 882823	2021-12-01	1,47	833 632	842 500
Stadshypotek 940727	2025-12-01	2,32	1 881 000	1 900 000
Stadshypotek 990123	2028-10-30	2,65	923 204	-
			7 076 631	7 151 031
Total skuld			21 693 709	21 919 677
Avgår kortfristig del inom 1 år			-225 968	-226 968
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-903 872	-907 872
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			-20 563 869	-20 784 837
			-21 693 709	-21 919 677

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

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	26 903	25 681
Förutbetalda avgifter	310 359	280 879
Upplupna kostnader	328 304	314 669
Beräknat arvode revision	15 000	15 000
	680 566	636 229

Underskrifter

Norrköping 2019-03-29



Elisabeth Permvall
Styrelseordförande



Jonas Lundgren



Ann-Louise Eriksson



Jens Wolinder



Lars Ljungström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-03



Grant Thornton, Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Eva Schiring
Föreningsrevisor



Magnus Eriksson
Föreningsrevisor