

ÅRSREDOVISNING FÖR

Bf Record upa

Org.nummer 725000-0564

Räkenskapsåret 2016
2016-01-01–2016-12-31



KALVEN Trozelligatan och Hörngatan



LOGEN Storsvängen 7-1 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 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Vice ordf / kassör

Jonas Lundgren (*Logen*)

Sekreterare

Rose Marie Mitt (*Kalven*)

Ledamot

Gunilla Särnstedt (*Kalven*)

Fredrik Orest (*Logen*)

Extra ledamöter, enligt beslut av årsmöte 2016

Kristoffer Mannerheim (*Kalven*) avgått ur styrelsen sept.

Ann-Louise Eriksson (*Logen*)

Suppleanter

Lars Ljungström (*Kalven*) adj. extra led sept.

Jennifer Kling (*Logen*)

Filip Abrahamsson (*Kalven*) avgått september, vakant

Revisor

Grant Thornton, Maria Johansson

Magnus Eriksson (*Logen*)

Eva Schiring (*Kalven*)

Revisorsuppleanter

Eva Berell (*Kalven*)

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: 45 495 000 varav byggnadsvärde 32 599 000 kronor

Total boyta: 5 649 kvm

Fastighetens areal: 6 820 kvm

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgifter

Medlemmarnas avgifter till föreningen har efter 2016 årsmötesbeslut varit, 600 kr/kvm/år för Kalven och för Logen 650 kr/kvm/år. Ett extra ÅM beslutade att höja avgiften även för Kalven till 650 kr/kvm/år fr.o.m 2016-11-01.

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 12 protokollförda sammanträden. Årsmöte hölls den 21 april 2016 och extra årsmöte med avgiftshöjning som enda fråga hölls den 29 september 2016.

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

Övergripande föreningsarbete

Arbetet med uppbyggnaden av föreningens underhållsplan är på god väg att bli färdigt. Arbetet pågår med att koppla denna till en likviditetsbudget för att hantera långsiktigt planerade åtgärder relaterat till intäkter och belåning.

Åtgärder på fastigheterna under 2016

Kalven: Hörngatan/Trozelligatan

Under året har fönsterreoveringen fortsatt och beräknas pågå till längst 2018. Ytterbågarna rengörs och renoveras enligt gamla hantverksmetoder med linoljefärg och de medlemmar som önskar kommer att kunna köpa tilläggstjänster avseende innerbågarna.

Arbetet med att åtgärda Kalvens källare och dräneringar har avslutats under 2016. De ursprungliga gamla jordgolven har ersatts med nya betonggolv, ny el med rörelsebelysning, ventilation och nya förrådsväggar vilket ger ett helt nytt användningsområde för våra källare.

En åtgärd som verkligen uppskattats av de boende. Vid grävning för dränering uppdagades att Kalvens huvudstam var undermålig och denna har bytts ut och anslutningar till denna har relinats. Projektet har huvudsakligen genomförts under 2015 och avslutats 2016 med asfaltering och återställning av gården under 2016. I samband med återställandet av gården/trädgården har nya träd planterats utmed Trozelligatan.

Med anledning av återställandet genomfördes ingen obligatorisk vårstädning, sedvanlig höststädning genomfördes med stort deltagande.

Samtliga hängrännor har rensats och taken har besiktigats samt trasiga takpannor har bytts ut. Ny tvättmaskin har införskaffats i tvättstugan 18 D

Två vattenskador har inträffat och åtgärdats, en i bostadslägenhet som belastar föreningens försäkring och en som hade sin grund i den grävda dräneringen och som helt betalades av PEAB.
I samband med omläggning av spårvagnen har sprängningar utförts och föreningens fastigheter har besiktigats eftersom risk för sprickbildning finns.

Logen: Storsvängen 7 - 11

På Logen har vi utfört den årliga fasadbesiktningen som visade att inga större behov av renovering föreligger. Ett par mindre sprickor lagades, vilket är normalt på en putsfasad.
De styrelsemedlemmar som bor på Logen utförde en besiktningssrond på hela fastigheten som underlag till fastighetens underhållsplan. Några saker åtgärdades i anslutning till detta, bland annat bättringsmålning av parkeringsplatser och nyplantering av rabattväxter.

De årliga vår och höststädningarna var väl representerade och ett mycket bra arbete utfördes under mycket god sammanhållning. En sanering av mal har genomförts i källaren 11 a-c. En underhållsspolning av samtliga medlemmars avloppsstammar har också genomförts under året.

Nya medlemmar 2016

12 medlemmar har beviljats inträde. Nya medlemmar är:

Lägenhet	Medlem	Kontraktsdatum
62	Andreas Mai	2016-01-22
52	Alice Jensen Kjellberg	2016-02-06
76	Daniel Mohlin	2016-06-07
86	Mia Marschal	2016-07-29
57	Rebecka och Helen Marcström	2016-07-29
44	Benny och Lena Forsberg	2016-09-29
05	Carin Andersson Philip Lundberg	2016-09-23
87	Axel Stenbäck	2016-11-24
91	Gunilla Lundström	2016-12-19

Samlade inträdesavgifter för 2016 är 327 924 kronor.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 962 735	3 809 630	3 536 698	3 492 483
Resultat efter finansiella poster	182 322	-3 387 421	484 691	610 396
Soliditet, %	-2,4	-5,0	13,0	10,7
Balansomslutning	22 273 363	23 892 106	20 669 354	20 523 148
Årsavgift per kvm	622	612	572	569
Lån per kvm	3 920	3 981	3 070	3 070
Elkostnad per kvm	85	78	89	87
Värmekostnad per kvm	131	125	89	87
Vattenkostnad per kvm	28	28	24	24

Eget kapital

	Insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 639	309 561	2 272 268	-3 387 421
Resultat disp enligt stämmobeslut			-3 387 421	3 387 421
Fonddisponenl årsstämmobeslut		56 480	-56 480	
Årets resultat			182 322	182 322
Belopp vid årets slut	96 639	366 041	-989 311	182 322

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 171 633
Årets resultat	182 322
Totalt	-989 311
Disponeras för	
Avsättning till reservfond enligt stadgar	20 000
Balanseras i ny räkning	-1 009 311
Summa	-989 311

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	3 962 735	3 809 630
Övriga rörelseintäkter		51 707	8 841
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 014 442	3 818 471
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 986 468	-6 222 503
Övriga externa kostnader	3	-34 659	-59 933
Personalkostnader	4	-120 508	-152 862
Avskrivningar		-118 827	-82 951
Summa rörelsekostnader		-3 260 462	-6 518 249
Rörelseresultat		753 980	-2 699 778
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		87	32 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 745	-719 910
Summa finansiella poster		-571 658	-687 643
Resultat efter finansiella poster		182 322	-3 387 421
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		182 322	-3 387 421
Skatter			
Årets resultat		182 322	-3 387 421

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 993 058	20 249 246
Summa materiella anläggningstillgångar		20 993 058	20 249 246
Summa anläggningstillgångar		20 993 058	20 249 246
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 402	-
Övriga fordringar		20 025	29 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 360	48 336
Summa kortfristiga fordringar		185 787	78 334
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	6	592 038	767 038
Summa kortfristiga placeringar		592 038	767 038
Kassa och bank			
Kassa och bank		502 480	2 797 488
Summa kassa och bank		502 480	2 797 488
Summa omsättningstillgångar		1 280 305	3 642 860
SUMMA TILLGÅNGAR		22 273 363	23 892 106

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 639	96 639
Reservfond		366 041	309 561
Summa bundet eget kapital		462 680	406 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 171 633	2 272 268
Årets resultat		182 322	-3 387 421
Summa fritt eget kapital		-989 311	-1 115 153
Summa eget kapital		-526 631	-708 953
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	21 918 833	22 126 602
Summa långfristiga skulder		21 918 833	22 126 602
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	227 812	363 284
Leverantörsskulder		36 794	1 551 732
Övriga skulder		54 418	53 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	562 137	506 065
Summa kortfristiga skulder		881 161	2 474 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 273 363	23 892 106

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med 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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hysesintäkter lokal	67 300	48 000
Hysesintäkter p-plats	27 000	27 000
Inträdesavgifter	327 924	245 625
Årsavgifter bostäder	3 513 835	3 455 266
Övriga intäkter (städ dagar och gästrum)	26 200	33 691
Kravavgifter	360	-
Öresutjämning	116	48
Summa	3 962 735	3 809 630

Not 2 Driftskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	1 357	1 876
Städ	116 361	94 268
Reparation & Underhåll	419 672	91 904
Källarprojektet	-	3 952 217
Fönster projekt	531 756	142 586
Planteringar	10 517	2 408
El	478 939	443 011
Värme	738 281	707 614
Vatten	156 524	158 043
Sophantering	117 347	164 284
Snöröjning	39 210	48 532
Försäkringspremie	87 137	65 678
Kabel-TV	53 972	40 464
Fastighetsskatt	122 360	112 818
Förvaltningsarvode	77 585	93 148
Teknisk förvaltning	-	73 625
Övriga förvaltningskostnader	35 450	30 027
Summa	2 986 468	6 222 503

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lokalhyra	1 000	1 000
Hyra garage	-	250
Förbrukningsinventarier	-	5 555
Förbrukningsmaterial	9 767	12 845
Annonsering	-	280
Kontorsmaterial	368	1 684
Datakommunikation	3 801	4 484
Portokostnader	210	420
Revisionskostnader	14 899	6 138
Redovisningstjänster	-	16 000
Bankkostnader	4 614	4 051
Föreningsavgifter avdragsgilla	-	7 110
Övriga externa tjänster	-	116
Summa	34 659	59 933

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner	-	24 945
Styrelsearvoden	94 200	95 625
Summa	94 200	120 570
Sociala kostnader	26 308	32 292
Summa	120 508	152 862

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 420 100	19 420 100
-Källarprojektet	2 725 000	-
-Nyanskaffningar källarprojektet	862 639	2 725 000
	<u>23 007 739</u>	<u>22 145 100</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 895 854	-1 812 903
-Årets avskrivning enligt plan	-118 827	-82 951
	<u>-2 014 681</u>	<u>-1 895 854</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 993 058	20 249 246
Taxeringsvärde	45 495 000	39 263 000
Kalven		
Byggnad	23 999 000	20 938 000
Mark	9 872 000	8 857 000
Summa	33 871 000	29 795 000
Logen		
Byggnad	8 600 000	7 200 000
Mark	3 024 000	2 268 000
Summa	11 624 000	9 468 000

Not 6 Kortfristiga placeringar

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknadsvärde</i>
Handelsbanken Fonder - Flexibel Ränta	592 038	582 720
	<u>592 038</u>	<u>582 720</u>

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2016-12-31	2015-12-31
Lån Kalven				
Stadshypotek 550815	2016-02-08			190 412
Stadshypotek 715783	2016-09-30			2 590 670
Stadshypotek 735736	2019-01-30	3,35	156 573	158 185
Stadshypotek 766217	2022-09-30	3,05	967 500	977 500
Stadshypotek 818269	2016-03-01			5 779 550
Stadshypotek 823023	2020-09-30	1,71	2 468 750	2 493 750
Stadshypotek 823024	2025-09-30	2,85	2 468 750	2 493 750
Stadshypotek 840407	2016-03-22			500 000
Stadshypotek 878920	2019-03-01	1,28	2 805 440	
Stadshypotek 848921	2024-03-01	2,58	2 805 440	
Stadshypotek 874369	2021-09-30	1,37	2 564 365	
Stadshypotek 882822	2021-10-30	1,35	188 396	
Stadshypotek 886184	2021-12-30	1,57	495 000	
			14 920 214	15 183 817
Lån Logen				
Stadshypotek 597624	2016-03-01			993 701
Stadshypotek 675494	2017-12-01	3,33	1 920 000	1 940 000
Stadshypotek 675495	2016-12-01			860 236
Stadshypotek 719212	2018-10-30	3,48	942 644	952 364
Stadshypotek 766218	2024-09-30	3,37	2 532 824	2 559 768
Stadshypotek 848935	2026-03-01	2,92	979 595	
Stadshypotek 882823	2021-12-01	1,47	851 368	
			7 226 431	7 306 069
Total skuld			22 146 645	22 489 886
Avgår kortfristig del inom 1 år			-227 812	-363 284
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-911 248	-1 453 136
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			-21 007 585	-20 673 466
			-22 146 645	-22 489 886

Lånen har amorterats sammanlagt med 207 769 kr, varav:
Kalvens lån 145 083 kr och Logens lån med 62 686 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna utgiftsräntor	27 661	28 024
Förutbetalda avgifter	216 543	199 917
Upplupna kostnader	303 949	265 055
Beräknat arvode revision	13 984	13 069
	562 137	506 065

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<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

Underskrifter

Norrköping 2017-



Elisabeth Permvall
Styrelseordförande



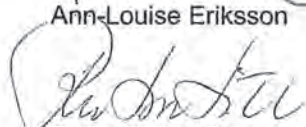
Jonas Lundgren



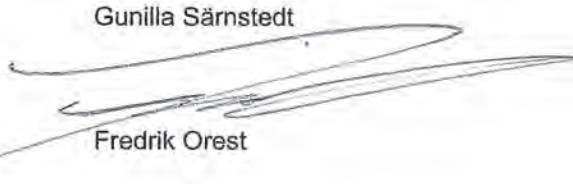
Ann-Louise Eriksson



Gunilla Särnstedt



Rose Marie Mitt



Fredrik Orest



Lars Ljungström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-04-05



Grant Thornton, Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Eva Schiring
Föreningsrevisor



Magnus Eriksson
Föreningsrevisor