

ÅRSREDOVISNING FÖR

Bf Record upa

Org.nummer 725000-0564

Räkenskapsåret 2021
2021-01-01–2021-12-31



KALVEN Hömgatan 18-24 samt Trozelligatan 1-5



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

Bostadsföreningen Record u p a

725000-0564

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsföreningen Record u p a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 1923. I tidigare förvaltningsberättelser har skrivits att föreningen bildades 1926, vilket är felaktigt. Det årtalet står istället för när huvuddelen av byggnaderna stod klara.

Det betyder att föreningen under 2023 firar 100-årsjubileum och tanken är att detta ska firas. För det ändamålet finns det en arbetsgrupp som under 2021 har börjat planera för olika aktiviteter.

Kalven 3, dvs. Hömgatan 18-24 samt Trozelligatan 1-5, innehåller 66 lägenheter med en yta på ca 4 655 kvm (varav 4 416 kvm boyta, 72 kvm biyta och 167 kvm icke mätbar yta) samt en butikslokal med en yta på 53 kvm.

Logen 9 och 10, dvs. Storsvägen 7-11, innehåller 23 lägenheter med en yta på ca 1 544 kvm.

Yta som utgör grund för debitering är 6 199 kvm (varav 5 960 kvm boyta, 72 kvm biyta och 167 kvm icke mätbar yta), fastighetens areal 6 820 kvm.

Föreningen fastställde vid föreningsstämman 2021 de nya ytor som tidigare uppmätts och att dessa från 1 juli 2021 utgör underlag för debitering.

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

Styrelsesammansättning

Ordförande

Elisabet Pennvall (*Kalven*)

Ordinarie ledamöter

Vice ordförande/kassör

Jonas Lundgren (*Logen*)

Sekreterare

Jens Wolinder (*Kalven*)

Ledamot

Axel Stenbeck (*Logen*)

Michael Carlborg (*Kalven*)

Suppleanter

Desiree Gartmeister (*Logen*)

Eric Pazzottu (*Kalven*)

Jonathan Öhman (*Kalven*)

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB, Maria Johansson

Ola Svensson (*Logen*)

Aulikki Lagerwall (*Kalven*) som för räkenskapsåret 2021 ersätts av suppleant.

Revisorsuppleanter

Eva Ström (*Kalven*)

Valberedning

Stefan Ström (*Kalven*)

Olof Samuelsson (*Logen*)

Firmateckning

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

Förvaltning

Föreningen har anlitat Estate Concierge AB externt för föreningens förvaltning, bokföring och årsredovisning.

Försäkringar

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

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kalven 3 och Logen 9 och 10

Adress: Trozelligatan 1-5, Hörngatan 18-24 samt Storsvägen 7-11

Byggår: 1923-1926

Taxeringsvärde: 70 182 000 kronor varav byggnadsvärde 40 884 000 kronor

Total boyta: 6 199 kvm

Fastighetens areal: 6 820 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifter

Medlemmarnas avgifter till föreningen har under året varit 635 kr/kvm/år för boyta, 80% av detta belopp för biyta samt 15% av detta belopp för sk icke mätbar yta.

Den ekonomiska administrationen sköts av Estate Concierge AB sedan 1 januari 2021.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte. Årsmöte hölls utomhus den 16 juni 2021.

Öppen expeditionstid har fortsatt funnits under året men även här har restriktioner ändrat tillgängligheten och styrelsen har bemannat styrelserummet på Hömgatan 18G första måndagen varje månad kl 19-20 om tidbokning skett.

På grund av Corona har inte obligatoriska städdagar genomförts på samma sätt som innan men under hösten 2021 återgick vi till vanliga rutiner. Några gånger under året har container för skräp funnits på Kalvens gård och en kampanj för rena källargångar och trapphus har påbörjats och kommer att följas upp årligen.

Julgran har nu funnits på föreningens båda gårdar till många medlemmars belåtenhet.

Övergripande föreningsarbete

Sedan 2018 har arbete pågått med att mäta om alla bostadsytor och slå fast fördelningsnyckel för hur föreningens kostnader ska fördelas på ett rättvist sätt. 2019 mättes lägenheterna och nya ytor godkändes. Mot bakgrund av Corona och de restriktioner som gällt har denna väsentliga fråga fått vila t o m 2021 då årsmötet fastställde föreslagna principer för debitering av boyta, biyta och skick icke mätbar yta.

Föreningen har under året inlett ett samarbete med Estate Concierge AB för skötsel och tillsyn av fastigheter och gårdar samt ekonomisk förvaltning. Samarbetet har fallit väl ut och kommer att fortsätta framöver. Det innebär att funktionen vicevärd har plockats bort ur verksamheten.

Arbetet med OVK och de åtgärder som måste vidtas har fortsatt och slutförts under 2021.

Alla lägenheters radiatorer och termostater har justerats och besiktats. Under sommaren 2021 uppdagades ett läckage i en radiator i ett källarutrymme som haft stor påverkan på uppvärmningen. Inga följdskador och problemet är nu åtgärdat.

Samtliga hänggrännor har rensats och taken har besiktats samt trasiga takpannor har bytts ut.

Medlemsinformation

Nya medlemmar 2021

16 medlemmar har beviljats inträde. Nya medlemmar är:

<u>Lägenhet</u>	<u>Medlem</u>	<u>Kontraksdatum</u>	<u>Inträdesavgift</u>
10	Linnea Olsson	2021-01-15	23 925
49	Sandra Wall	2021-03-31	48 000
72	Magnus Hedegård	2021-04-05	24 750
16	Daniella Ring/Martin Hultgren	2021-04-15	48 000
102	Mattias Lindholm/Clarissa Gahlin	2021-04-16	28 125
91	Ida Telvteodor Lundgren	2021-04-19	38 475
47	Karin Gunnarsson	2021-05-06	39 375
58	Anders Remnås	2021-05-19	24 750
60	Jimmy Wisting	2021-07-05	26 850
54	Adam Johansson/Sofie Davidsson	2021-07-06	50 250
84	Martin Eek	2021-07-15	31 875
81	Philip Hultgren	2021-11-01	21 000
			405 375

Samlade inträdesavgifter för 2021 är 405 375 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 306	4 053	4 082	4 166
Resultat efter finansiella poster	739	599	419	207
Soliditet (%)	7,8	4,9	2,3	0,5
Balansomslutning	23 758	23 044	22 736	22 682
Årsavgift per kvm *	635	650	650	650
Lånperkv m *	3 390	3 740	3 780	3 819
Elkostnad per kvm *	81	91	93	89
Värme kostnad per kvm *	135	117	130	140
Vattenkostnad per kvm *	32	31	30	30

* From 1 juli 2021 justerades ytorna för bostäder vilket gör att nyckeltalen mellan åren inte är jämförbara. Nyckeltal för 2021 är beräknade på den nya totalytan på 6 199 kvm.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 639	498 041	-70 537	598 675	1122 818
Disposition av föregående års resultat enl stämmobeslut		60 000	538 675	-598 675	0
Årets resultat				739 022	739 022
Belopp vid årets utgång	96 639	558 041	468 138	739 022	1 861 840

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	468 138
årets vinst	739 022
	1207160
disponeras så att	
Avsättning till reservfond enligt stadgar	60 000
i ny räkning överföres	1 147 160
	1207160

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 306 268	4 053 380
Övriga rörelseintäkter		12 767	15 187
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 319 035	4 068 567
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 681 835	-2 302 777
Övriga rörelsekostnader	4	-79 894	-329 994
Personalkostnader	5	-121 834	-145 578
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-192 320	-182 446
Summa rörelsekostnader		-3 075 883	-2 960 795
Rörelseresultat		1 243 152	1 107 772
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-504 130	-509 097
Summa finansiella poster		-504 130	-509 097
Resultat efter finansiella poster		739 022	598 675
Resultat före skatt		739 022	598 675
Årets resultat		739 022	598 675

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 720 033	20 848 177
Inventarier, verktyg och installationer	7	194 405	209 212
Summa materiella anläggningstillgångar		20 914 438	21 057 389
Summa anläggningstillgångar		20 914 438	21 057 389
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 870	30 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 089	160 894
Summa kortfristiga fordringar		147 959	191 839
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	392 038	392 038
Summa kortfristiga placeringar		392 038	392 038
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 303 519	1 403 097
Summa kassa och bank		2 303 519	1 403 097
Summa omsättningstillgångar		2 843 516	1 986 974
SUMMA TILLGÅNGAR		23 757 954	23 044 363

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 639	96 639
Reservfond		558 041	498 041
Summa bundet eget kapital		654 680	594 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		468 138	-70 537
Årets resultat		739 022	598 675
Summa fritt eget kapital		1207160	528138
Summa eget kapital		1 861 840	1122 818
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	19 882 337	17124396
Summa långfristiga skulder		19 882 337	17124 396
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 133 468	4117377
Leverantörsskulder		253 278	68 080
Skatteskulder		987	10 881
Övriga skulder		56 171	55 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	569 873	545 091
Summa kortfristiga skulder		2 013 777	4 797149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 757 954	23 044 363

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Principerna som tillämpas är samma som föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Byggnader	100 år
Uppskrivning fastighet	100 år
Ombyggnation (fönster)	40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 763 595	3 690 026
Hysesintäkter lokal	76 562	75 433
Inträdesavgifter	405 375	251 775
Hysesintäkter p-platser	23 950	26 050
Övriga intäkter (städ dagar, gästrum o påminnelseavgifter)	20400	10 000
Öresutjämning	6	96
Intäkter för OVK	16 380	0
	4 306 268	4 053 380

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Städ	20 390	91 296
Reparation & Underhåll	137 267	270 477
Planteringar	7 871	17 244
El	504 615	518 635
Värme	837 764	666 010
Vatten	199 656	174 367
Sophantering	132 064	96 706
Snöröjning	79 435	20497
Försäkringspremie	137 626	126 057
Kabel-TV	57 873	57 643
Obligatoriska besiktningar	56 141	0
Fastighetsskatt	122 614	131 001
Förvaltningsarvode	69 553	91 649
Övriga förvaltningskostnader	39 703	41 196
Fastighetsskötsel avtal	279 263	0
	2 681 835	2 302 778

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
Hyra garage	0	250
Förbrukningsinventarier	179	3 459
Planerat underhåll	0	304 139
Datakommunikation	1 749	1 978
Revisionskostnader	15 366	15 180
Bankkostnader	5 614	4 988
Övriga Fastighetskostnader	2 318	0
Vidarefakturerade överlåtelseavgifter	14 280	0
Kreditförsäljningskostnader	2 970	0
Konsultarvoden	36 418	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 000	0
	79 894	329 994

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	0	20 950
Styrelsearvoden	91 600	94 000
Sociala kostnader	30 234	30 628
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	121 834	145 578

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 371 100	19 420 100
Inköp	0	3 951 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 371 100	23 371 100
Ingående avskrivningar	-2 522 923	-2 394 779
Årets avskrivningar	-128 144	-128 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 651 067	-2 522 923
Utgående redovisat värde	20 720 033	20 848 177

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	271 508	39 970
Inköp	49 369	231 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 877	271 508
Ingående avskrivningar	-62 296	-7 994
Årets avskrivningar	-64 176	-54 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 472	-62 296
Utgående redovisat värde	194 405	209 212

Not 8 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Handelsbanken Fonder - Flexibel ränta	392 038	406 595
	392 038	406 595

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Löptid	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek Kalven 5971	2,47	2029-01-30	148 513	150 125
Stadshypotek Kalven 12332	2,46	2029-03-01	2 662 240	2 690 880
Stadshypotek Kalven 89206	1,52	2030-09-30	2 343 750	2 368 750
Stadshypotek Kalven 132122	1,84	2031-09-30	2 435 825	2 461 533
Stadshypotek Kalven 138483	1,59	2026-10-30	178 316	180 332
Stadshypotek Kalven 144560	1,90	2031-12-30	470 240	475 192
Stadshypotek Kalven 76621 7	3,05	2022-09-30	917 500	927 500
Stadshypotek Kalven 823024	2,85	2025-09-30	2 343 750	2 368 750
Stadshypotek Kalven 848921	2,58	2024-03-01	2 662 240	2 690 880
Stadshypotek Logen 139922	1,88	2031-12-01	807 028	815 896
Stadshypotek Logen 848935	2,92	2026-03-01	930 255	940 123
Stadshypotek Logen 940727	2,32	2025-12-01	1 824 000	1 843 000
Stadshypotek Logen 766218	3,37	2024-09-30	2 398 104	2 425 048
Stadshypotek Logen 990123	2,65	2028-10-30	894 044	903 764
			21 015 805	21 241 773
Kortfristig del av långfristig skuld			1 133 468	4 117 377

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 225 968 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Nästa års låneomsättning (exklusive amortering) uppgår till 907 500 kr. Lån som ska omförhandlas kommer att förlängas, inte amorteras utöver ordinarie plan.

Av den långfristiga skulden förfaller 903 872 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 18 978 465 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	30 222 000	30 222 000
	30 222 000	30 222 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen ränta	26 815	26 726
Förutbetalda avgifter	308 600	233 658
Upplupna kostnader	218 458	268 707
Beräknat arvode revision	16 000	16 000
	569 873	545 091

Norrköping 220503



Elisabet Permvall
Styrelseordförande



Jonas Lundgren



Jens Wolinder



Axel Stenbeck



Michael Carlborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/5-2022



Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB



Ola Svensson
Föreningsvald revisor



Eva Ström
Föreningsvald revisor