

Årsredovisning för Bf Record upa

Org.nummer 725000-0564

Räkenskapsåret
2014-01-01----2014-12-31



Kalven Trozelligatan/ Hörngatan



Logen Storsvängen 7-11 A-C

Innehåll

• Att bo i bostadsförening	sid 3
• Dagordning	sid 4
• Förvaltningsberättelse	sid 5
• Resultaträkning	sid 8
• Balansräkning	sid 9
• Noter och redovisningsprinciper	sid 11
• Styrelsens förslag avseende avgiftshöjning för Kalven	sid 15
• Motion postboxar	sid 16
• Styrelsens förslag till utökad bemanning för verksamhetsåret	sid 19
• Utköp av vindsutrymme	sid 20
• Fullmakt	sid 21
• Anmälningsblankett	sid 22

Att bo i bostadsförening

En bostadsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostads-föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostad i föreningen äger du rätten att bo i lägenheten. 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 boende-miljö. 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. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den 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. Lägenheten kan säljas, ärvas eller överlåtas på annan på samma sätt som andra tillgångar. Som boende i föreningen bekostar man själv sin hem-försäkring 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.

ÅRSMÖTE 2015

Tid torsdagen 16 april kl. 19.00

Plats HSB;s lokal Stadsrådet, Nelinsgatan / von Lesengatan

DAGORDNING

- 1 Mötets öppnande, anteckning av närvarande medlemmar
- 2 Val av ordförande för årsmötet
- 3 Val av sekreterare för årsmötet
- 4 Val av justeringsmän tillika rösträknare
- 5 Fråga om kallelse till årsmötet behörigen skett
- 6 Styrelsens förvaltningsberättelse
- 7 Revisorernas berättelse
- 8 Fastställande av resultat och balansräkning
- 9 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 10 Fråga om disposition av bokfört överskott/underskott
- 11 Styrelsearvode - styrelsen föreslår ett ökat arvode till 90.00
- 12 Arvode till internrevisorerna
- 13 Medlemsavgift - förslag till höjning i Kalven, se bifogad handling
- 14 Motion - se separat bilaga
- 15 Förslag av två extra ledamöter för kommande verksamhetsår
- 16 Val av styrelse och suppleanter - styrelsen föreslår 2 extra ledamöter för kommande år
- 17 Val av revisorer och suppleanter
- 18 Val av extern revisor - styrelsen föreslår Grant Thornton
- 19 Val av valberedning
- 20 Bemyndigande enligt § 13 i stadgarna
- 21 Ansökan utköp av vinds yta, 2:a årsmötesbeslut - Lägenhet 44, Hörngatan 20
- 22 Övriga frågor
 - Information angående nya betalningsrutiner
 - BF Record firar i år 90 år
- 23 Årsmötet avslutas

VÄLKOMNA!

Förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning delas ut inför årsmötet.
Ta med handlingarna!

Förvaltningsberättelse

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 ca 1512 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta Brand.

Hemförsäkringen bekostas av bostadsinnehavaren och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

Styrelsens sammansättning 2014

Ordförande	Elisabet Permvall	Kalven
Vice ordförande/kassör	Jonas Lundgren	Logen
Sekreterare	Rose-Marie Mitt	Kalven
Ledamot	Gunilla Särnstedt	Kalven
Ledamot	Fredrik Orest	Logen
Suppleanter	Kristoffer Mannerheim	Kalven
	Christian Lagerwall	Kalven
	Frida Ovinder	Logen
Revisorer	Annika Brunnberg	Kalven
	Magnus Eriksson	Logen
Suppleanter	Eva Schiring	Kalven
	Lothy Wärn Wallström	Logen
Extern revisor	Revisionsföretaget Grant Thornton	

Föreningen har anlitat GK produktion externt för föreningens bokföring.

Väsentliga händelser under och efter året

Avgifter

Medlemmarnas avgifter till föreningen har varit oförändrade under året, för Kalven 545 kr/kvm/år och för Logen var 650 kr/kvm/år.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden. Årsmöte hölls den 10 april 2014.

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

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

Vidare har föreningens medlemsblad, Recordbladet kommit ut två gånger under året till alla medlemmar.

Vår underhållsplan som anger kort- och långsiktigt underhållsbehov har uppdaterats och börjar ta form. Planen har fungerat vägledande och underhåll har i stort utförts som planerat.

Ett samarbete med FF Fastighetservice avseende ekonomiförvaltning har förhandlats fram under 2014 som ska gå i drift under 2015. Övrig fastighetsförvaltning har diskuterats med dem och kommer att beslutas under 2015.

Styrelsen har deltagit i Fastighetsmässan i september 2014

Åtgärder på fastigheten under 2014

ÖVK-besiktning har genomförts och godkänts för samtliga fastigheter.
Tv-avtal med ComHem har förlängts för hela föreningen

Logen: Storsvängen 7-11 C

- stuprörsledningarna är spolade och inspekterade (Wilssons)
- lagningar av sprickor på fasaderna är åtgärdade (IBAB)
- sprickor vid ytterdörrskarmar mot fasaden är fogade (IBAB)
- tätning av fönsterbleckens möte mot fasaden är gjorda (IBAB)
- lagning och nytt tätskikt på samtliga balkonger (IBAB)
- omgjutning av balkong med fel lutning gjord (IBAB)
- bildandet av Boende- och Trivselvärdar

Kalven: Hörngatan/Trozelligatan

- Samtliga socklar på husen har lagats och målats.
- Vattenskada på 1B vilket föranledde ny dräning längs med Trozelligatan 1
- Slutförande av utomhusdräneringar

Medlemsinformation

Under året har 19 medlemmar beviljats utträde och 24 beviljats inträde. Nya medlemmar är:

52	Alem Cedic och Elvisa Hasic	2014-02-07
82	Eva och Christer Berell	2014-03-30
23	Jan och Madelaine Garpehäll	2014-04-01
15	Richard Olsson och Sofia Penttilä	2014-05-20
112	Markus Knutsson	2014-05-30
16	Andreas Lagerlöf och Louise Thorén Lagerlöf	2014-06-02
76	Jimmy Karlsson	2014-06-08
102	Christoffer Magnusson	2014-06-14
26	Olle Olsson	2014-06-15
8	Klas Johannesson	2014-08-01
5	Filip Abrahamsson och Chris Eriksson Modig	2014-09-18
35	Elin Mellheden, Helena Mellheden Källström, Anders Källström	2014-10-01
30	Joel och Michaela Nilsson	2014-11-25
37	Joachim och Lena Jonsson	2014-12-29

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 536 698	3 492 483	3 289 478	71 987
Resultat efter finansiella poster	484 691	610 396	-94 971	71 987
Soliditet (%)	12,95	10,68	7,45	7,42
Kassalikviditet (%)	309,86	435,57	406,73	456,86

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Från föregående års Dispositionsfond	1 787 577
Årets resultat	484 691
Summa	2 272 268

disponeras

Balanseras i ny räkning	2 272 268
Summa	2 272 268

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

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		3 228 508	3 214 256
Övriga intäkter	1	308 190	278 225
Summa rörelseintäkter		<u>3 536 698</u>	<u>3 492 483</u>
Rörelsekostnader			
Drift	2	-2 159 846	-2 454 810
Övriga externa kostnader	3	-101 614	-107 288
Personalkostnader	4	-115 170	-105 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 951	-82 951
Summa rörelsekostnader		<u>-2 459 581</u>	<u>-2 750 447</u>
Rörelseresultat		1 077 117	742 036
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 062	475 694
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 488	-607 334
Summa finansiella poster		<u>-592 426</u>	<u>-131 640</u>
Resultat efter finansiella poster		484 691	610 396
Skatter			
Skatt tidigare år		0	1 183
Årets resultat		<u>484 691</u>	<u>611 579</u>

		2014-12-31	2013-12-31
Balansräkning			
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	17 607 197	17 690 148
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>17 607 197</u>	<u>17 690 148</u>
Summa anläggningstillgångar		17 607 197	17 690 148
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	7 969	511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>26 592</u>	<u>55 666</u>
Summa kortfristiga fordringar		34 561	56 177
Kortfristiga placeringar			
Lux räntefond Mega	8	<u>2 225 257</u>	<u>2 225 257</u>
Summa Kortfristiga placeringar		2 225 257	2 225 257
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>802 340</u>	<u>551 567</u>
Summa Kassa och bank		802 340	551 567
Summa omsättningstillgångar		3 062 158	2 833 000
SUMMA TILLGÅNGAR		20 669 354	20 523 148

		2014-12-31	2013-12-31
Balansräkning			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		96 639	96 639
Reservfond		309 561	309 561
Summa bundet eget kapital		<u>406 200</u>	<u>406 200</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 787 577	1 175 997
Årets resultat		484 691	611 579
Summa fritt eget kapital		<u>2 272 268</u>	<u>1 787 576</u>
Summa eget kapital		2 678 468	2 193 776
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 002 670	17 340 670
Summa långfristiga skulder		<u>17 002 670</u>	<u>17 678 966</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld			
Leverantörsskulder		162 109	186 843
Övriga skulder	11	378 669	39 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	447 438	424 283
Summa kortfristiga skulder		<u>988 216</u>	<u>650 406</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 669 354	20 523 148
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER	13		
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		13 222 000	13 222 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysningar till resultaträkningen

<u>Not 1</u>	<u>Övriga intäkter</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Inträdesavgifter		200 875	208 080
Hyror, p-plats		107 315	70 147
Summa övriga intäkter		308 190	278 225

<u>Not 2</u>	<u>Driftkostnader</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Inre fastighetsunderhåll		- 261 247	-306 807
Yttre fastighetsunderhåll		-121 069	- 277 066
Städning		-184 504	-152 769
Företagsförsäkringar		- 79 253	-45 505
Sophantering		- 157 676	-161 350
Vatten och avlopp		-134 690	-135 086
Fjärrvärme		-612 498	-679 633
Hushålls- och fastighetsel		-505 415	-490 705
Försäkringsersättningar		85 593	0
Kabel TV		- 82 970	-81 089
Skatt, tidigare år		-6 184	0
Summa driftkostnader		-2 159 846	-2 454 810

<u>Not 3</u>	<u>Övriga kostnader</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Bokföringskostnader		-48 713	-48 000
Revisionsarvoden		-14 963	-16 934
Övriga förvaltningskostnader		-37 938	-42 354
Summa övriga kostnader		- 101 614	-107 288

Not 4	Personalkostnader	2014-12-31	2013-12-31
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader			
	Styrelsearvode, vicevärdsarvode	-92 800	-86 025
	Sociala avgifter	<u>-22 370</u>	<u>-19 373</u>
	Summa personalkostnader	-115 170	-105 398
Not 5	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			
	Byggnaden	8 295 100	8 295 100
	Mark	11 125 000	11 125 000
	Summa anskaffningsvärde	19 420 100	19 420 100
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början byggnader	- 1 729 952	-1 647 001
	Årets avskrivningar byggnader	<u>- 82 951</u>	<u>- 82 951</u>
	Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 812 903	- 1 729 952
	Restvärde vid årets slut	17 607 197	17 690 148
Taxeringsvärde		År 2014	År 2013
Kalven		29 795 000	29 795 000
Mark		8 857 000	8 857 000
Byggnad		20 938 000	20 938 000
Logen		9 468 000	9 468 000
Mark		2 268 000	2 268 000
Byggnad		<u>7 200 000</u>	<u>7 200 000</u>
Totalt		39 263 000	39 263 000
Not 6	Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
	Skattekonto	149	511
	Skattefordran	<u>7 820</u>	<u>0</u>
	Summa	7 969	511
Not 7	Förutbet K och uppl I	2014-12-31	2013-12-31
	Övriga interimfordringar	0	29 597
	Förutbetalda försäkringspremier	<u>26 592</u>	<u>26 069</u>
	Summa övriga fordringar	26 592	55 666
Not 8	Värdepapper	2014-12-31	2013-12-31
	Fond Lux Mega	<u>2 225 257</u>	<u>2 225 257</u>
	Summa värdepapper	2 225 257	2 225 257
	Marknadsvärde 31/12 2014	2 253 146	

Not 9	Eget kapital	Insatser	Reservfond	Disp. Fond	Resultat
IB		96 639	309 561	1 175 997	611 579
Enligt stämmobeslut				611 579	-611 579
Årets resultat					484 691
Belopp vid årets slut		96 639	309 561	1 787 576	484 691

Not 10	Fastighetslån, långa	2014-12-31	2013-12-31
Hypotekslån Kalven		9 942 249	10 188 193
Hypotekslån Logen		7 398 421	7 490 773
Summa		17 340 670	17 678 966
Avgår amortering 2015		- 338 000	
Summa		17 002 670	

Med en amortering om ca 338 tkr per år uppgår del av låns om förfaller efter fem år till 15 650 670 kr.

Lånens placering, bindningstid, räntor

Logen:

<u>Institution</u>	<u>Skuld per 31/12</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bundet tom</u>	<u>Fastighet</u>
Stadshypotek	2 586 712	3,33 %	2014-10-30	Logen 10
Stadshypotek	962 084	3,48 %	2018-10-30	Logen 10
Stadshypotek	1 020 521	5,01 %	2016-03-01	Logen 9
Stadshypotek	1 980 000	3,33 %	2017-12-01	Logen 9
Stadshypotek	869 104	3,17 %	2016-12-01	Logen 9
Summa Logen	7 398 421			

Stadshypotek	192 428	2,59 % rörligt	2014-05-01	Kalven
Stadshypotek	159 797	4,06 %	2014-03-01	Kalven
Stadshypotek	2 617 174	3,13 %	2016-09-30	Kalven
Stadshypotek	987 500	2,53 %	2014-09-30	Kalven
Stadshypotek	5 985 350	3,50 %	2015-09-01	Kalven
Summa Kalven	9 942 249			

Lånen har amorterats sammanlagt med 338 296 kr varav: Kalvens lån 245 944 kr och Logens lån med 92 352 kr

Not 11	Kortfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Kort del av lån		338 000	0
Källskatt		23 160	23 325
Sociala avgifter		17 509	15 955
Summa		378 669	39 280

Not 12	Upplupna k, förutbet i	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor		26 300	26 905
Förutbetalda medlemsavgifter		228 343	216 568
Övriga skulder		192 795	180 810
S:a upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		447 438	424 283

Not 13	Ställda säkerheter	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar		13 222 000	13 222 000

För Bostadsföreningen Record Upa



Elisabet Permvall, ordförande



Jonas Lundgren, v ordf, kassaförvaltare



Fredrik Grést, ledamot




Rose-Marie Mitt, sekreterare



Gunilla Särnstedt, ledamot


Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 9/3 2014



Auktoriserad revisor Grant Thornton



Eva Schiring
Föreningsrevisor



Magnus Eriksson
Föreningsrevisor

Styrelsens förslag avseende avgiftshöjning för Kalven, ÅM 2015

Inför omfattande renoveringar på Kalven kommer föreningen att behöva låna pengar till finansieringen. Föreningen har principen att kostnaden tas där renovering sker. Startpunkter är nu i båda projekten (källar- och fönsterrenovering) och alla kostnader är inte slutligt fastställda.

Utifrån den kalkyl som finns just nu, en upplåning på minst 8 miljoner med en beräknad ränta på 3 % samt amortering, blir en lånekostnad på 400.000 kr per år. För att betala den kostnaden har styrelsen gjort bedömningen att en avgiftshöjning för lägenheterna på Kalven ska ske med 10 %.

Renoveringen är delvis planerad att pågå i etapper över ca 3 år vilket medför att en höjning beräknas även för nästkommande år med 5-10%. Inför nästa årsmöte kommer det dock att finnas en mer exakt kalkyl.

En höjning med 10 % på Kalvens nuvarande avgift 545kr/kvm/år ger en höjning på 55kr och en slutlig avgift på 600kr/kvm/år.

Förslag

Kalvens avgift per kvm/år höjs med 10 % fr o m 2015 06 01