

# Årsredovisning för Bf Record upa

Org.nummer 725000-0564

Räkenskapsåret  
**2012-01-01----2012-12-31**

## Innehåll

- Förvaltningsberättelse sid 2
- Resultaträkning sid 5
- Balansräkning sid 6
- Noter och redovisningsprinciper sid 8
- Fastighetslån sid10

## Förvaltningsberättelse för 2012

### Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Kalven 3 och Logen 9 och 10.

Kalven 3, dvs. Hörngatan 18-24 samt Trozelligatan 1-5, innehåller 66<sup>1/2</sup> lägenheter med en yta på ca 4137 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 .

### Styrelsens sammansättning 2012

Ordförande	Elisabet Permvall	Kalven
Vice ordförande	Jonas Lundgren	Logen
Sekreterare	Rose-Marie Mitt	Kalven
Kassaförvaltare	Lothy Wärn Wallström	Logen
Ledamot	Gunilla Särnstedt	Kalven
Suppleanter	Lisbeth Andersson	Kalven
	Jerry Johansson	Kalven
	Frida Ovinder	Logen
Revisorer	Johan Fellenius	Kalven
	Magnus Eriksson	Logen
Suppleanter	Annika Brunnberg	Logen
	Carina Nöjd	Logen
Extern revisor	Revisionsföretaget Grant Thornton	

Föreningen har anlitat Lars-Gösta Johansson externt för föreningens bokföring.

### Styrelsens arbete under 2012

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden och ett arbetsmöte under året.

Årsmöte hölls den 19 april 2012.

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 tre under året till alla medlemmar.

Avtal har ingåtts med Tele 2. Fibernkabel har dragits i både Kalven och Logen och samtliga lägenheter har anslutits till denna. Medlemmarna kan fortfarande välja mellan Tele 2, Com-Hem eller annan leverantör.

Föreningen har anmälts till Bygg- och Miljökontoret avseende misstänkt fukt och mögellukt i källaren Trozelligatan 5. Styrelsen har besvarat skrivelsen och redovisat planerade åtgärder varvid anmälan har avskrivits.

Avtalsdiskussioner har påbörjats med byggfirma Ivarsson Bygg, IBAB, och företaget Polygon angående fuktmätningar i lägenheter och källare.

## **Åtgärder på fastigheten under 2012**

### **Logen:**

- Trädgårdsupprustning genom föryngring av träd och buskar.
- Ommålning av fönster på södersidan i hus 11 A-C samt till viss del fönstren och balkongdörrar på de västra sidorna.
- Ommålning av husens socklar 7-11 A-C har utförts.
- Förbättringsmålning av trapphusens fönsternischer samt tätning av dess fönster har påbörjats och är klart förutom i 11 A+B.
- Reparation av bristfällig vattenledning är åtgärdats i källaren vid 11 B.
- Fastighetens hängrännor har rensats och setts över.
- Pannrummet har inretts med fasta väggskåp för verktyg och material samt en skrivhörn.
- Relaxrummet vid bastun har försetts med ny möbel samt motionscykel.

### **Kalven:**

- Uppgrävning utmed husgrunden Trozelligatan 5 har gjorts för att förbättra dränering och förebygga fuktskador i källarna. Även avrinningen mot gatan har reglerats.
- På innergården har asfaltering av kanter mot källargrunden planerats. Detta för att minska fukt i källare och husgrund. Arbetet återupptas när vädret tillåter.
- Genomgång/inventering av källarna och källarutrymmen har påbörjats. Ett åtgärdsprogram kommer att tas fram.
- Två nya sorteringskärl för batterier och glödlampor har införskaffats till grovsoprummet.
- Fastighetens hängrännor har rensats och setts över.
- Vattenskada i uppgång 18 D, skadan har hanterats och åtgärdats via försäkringsbolaget.

## Nya medlemmar 2012

### Lägenhet

89	Inger Olsén och Olof Samuelsson	2012-01-13
63	Helen Eek och Jerry Johansson	2012-04-13
41	Eva Nordin	2012-08-03
48	Alexandra Ringius Hård	2012-08-20
59	Mathias Karlsson och Emelie Kjellgren	2012-08-20
86	Marie Lannerstedt De La Berg	2012-09-14

## Avgifter

Avgiften för 2012 var för Kalven 525kr/kvm och år och för Logen 630kr/kvm och år.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

<b>Från föregående års Dispositionsfond</b>	<b>1 188 017</b>
Årets resultat	- 12 020
<b>Totalt</b>	<b>1 175 997</b>
disponeras för	
Balanseras i ny räkning	1 175 997
<b>Totalt</b>	<b>1 175 997</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp</i>	<i>Not</i>	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Medlemsavgifter		3 152 454	3 149 419
Övriga intäkter		<u>137 025</u>	<u>318 565</u>
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>3 289 479</b>	<b>3 467 984</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsunderhåll	<b>2</b>	- 329 934	-412 189
Fastighetsskatt		- 127 166	-120 697
Driftkostnader	<b>3</b>	- 1 834 737	-1 613 796
Övriga kostnader	<b>4</b>	- 134 812	-120 815
Personalkostnader	<b>5</b>	- 88 892	-88 298
Avskrivningar		<u>-121 772</u>	<u>-369 288</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>- 2 637 313</b>	<b>-2 725 083</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>652 166</b>	<b>742 901</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 735	3 392
Räntekostnader		<u>- 665 921</u>	<u>-674 306</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 664 186</b>	<b>-670 914</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 020</b>	<b>71 987</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-12 020</b>	<b>71 987</b>
<b>Skatt</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 020</b>	<b>71 987</b>

## Balansräkning 2012

<i>Belopp</i>	<i>Not</i>	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	6	0	38 821
Byggnader och mark	7	<u>17 773 099</u>	<u>17 856 050</u>
<b>Summa materiella tillgångar</b>		<b>17 773 099</b>	<b>17 894 871</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	8	<u>12 423</u>	<u>75 936</u>
		<b>12 423</b>	<b>75 936</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Svensk likviditetsfond plus	9	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
Kassa och bank	10	<u>894 920</u>	<u>1 024 068</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 180 442</b>	<b>20 494 875</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 180 442</b>	<b>20 494 875</b>

## Balansräkning 2012

<i>Belopp</i>	<i>Not</i>	<b>2012-01-01</b> <b>2012-12-31</b>	<b>2011-01-01</b> <b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	<b>11</b>		
Insatser		96 639	96 639
Reservfond		<u>309 561</u>	<u>302 362</u>
<b>Summa</b>		<b>406 200</b>	<b>399 001</b>
<b>Fritt eget kapital</b>	<b>11</b>		
Dispositionsfond		1 188 017	1 123 229
Årets resultat		<u>-12 020</u>	<u>71 987</u>
<b>Summa</b>		<b>1 175 997</b>	<b>1 195 216</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 582 197</b>	<b>1 594 217</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>12</b>		
Fastighetslån, långa		<u>18 006 375</u>	<u>18 331 563</u>
		<b>18 006 375</b>	<b>18 331 563</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>13</b>		
Övriga skulder		135 700	248 125
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		<u>456 169</u>	<u>320 969</u>
		<b>591 869</b>	<b>569 094</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>18 598 244</b>	<b>18 900 657</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 180 442</b>	<b>20 494 874</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pantbrev Stadshypotek	Logen	10 260 000	10 260 000
Pantbrev Stadshypotek	Kalven	12 962 000	12 962 000
<b>Försäkringar</b>			
Länsförsäkringar Östgöta Brand		Fullvärde	Fullvärde

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer 2012

Belopp i kronor om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar har ändrats under året.

I övrigt är principerna oförändrade med föregående år.

### Värderingsprinciper mm

#### Tillgångar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp som beräknas inflyta.

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyror</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Inträdesavgifter		113 325	296 515
Medlemsavgifter		3 152 454	3 149 419
Hyror, p-plats		<u>23 700</u>	<u>22 050</u>
<b>Summa årsavgifter och hyror</b>		<b>3 289 479</b>	<b>3 467 984</b>

<b>Not 2</b>	<b>Underhåll</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Inre fastighetsunderhåll		- 163 843	-167 073
Yttre fastighetsunderhåll		<u>-166 092</u>	<u>- 245 116</u>
<b>Summa underhåll</b>		<b>- 329 935</b>	<b>- 412 189</b>

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Städning		-110 966	-91 356
Företagsförsäkringar		- 68 455	-63979
Sophantering		- 181 737	-111 789
Vatten och avlopp		-152 312	-131 171
Fjärrvärme		-725 345	-640 700
Hushålls- och fastighetsel		-494 560	-476 261
Kabel TV		<u>-101 362</u>	<u>-99 540</u>
<b>Summa driftkostnader</b>		<b>-1 834 737</b>	<b>-1 613 796</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga kostnader</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Bokföringskostnader		-41 450	-35 850
Revisionsarvoden		-41 659	-11 180
Övriga förvaltningskostnader		<u>-51 703</u>	<u>-73 785</u>
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>- 134 812</b>	<b>-120 815</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader			
Styrelsearvode		-62 400	-61 230
Sociala avgifter		<u>-26 492</u>	<u>-27 068</u>
<b>Summa personalkostnader</b>		<b>-88 892</b>	<b>-88 298</b>



<b>Not 6</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde		208 745	176 495
Årets anskaffning		<u>0</u>	<u>32 250</u>
Utgående anskaffningsvärde		208 745	208 745
Ingående ackumulerade avskrivningar		-169 924	-127 636
Årets avskrivningar		<u>-38 821</u>	<u>-42 288</u>
Utgående ack avskrivningar		208 745	
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>38 821</b>

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
Byggnaden		8 295 100	8 295 100
Mark		11 125 000	11 125 000
<b>Summa anskaffningsvärde</b>		<b>19 420 100</b>	<b>19 420 100</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Vid årets början byggnader		- 1 564 050	-1 237 050
Årets avskrivningar byggnader		<u>- 82 951</u>	<u>- 327 000</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-1 647 001</b>	<b>- 1 564 050</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>		<b>17 773 099</b>	<b>17 856 050</b>

Föreningen har från och med 2012 delat på byggnader och mark, avskrivning görs med 1% på byggnaderna.

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>År 2012</b>	<b>År 2011</b>
<b>Kalven</b>	29 795 000	29 795 000
Mark	8 857 000	8 857 000
Byggnad	20 938 000	20 938 000
<b>Logen</b>	9 468 000	9 468 000
Mark	2 268 000	2 268 000
Byggnad	<u>7 200 000</u>	<u>7 200 000</u>
<b>Totalt</b>	<b>39 263 000</b>	<b>39 263 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Fordran Skatteverket		5 071	5 573
Fordran medlemsavgifter		6 508	70 363
Övriga interimfordringar		844	0
<b>Summa övriga fordringar</b>		<b>12 423</b>	<b>75 936</b>

<b>Not 9</b>	<b>Värdepapper</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Svensk likviditetsfond plus		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
<b>Summa värdepapper</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Marknadsvärde 31/12 2011</b>		<b>1 949 504</b>	<b>1 910 392</b>
<b>Värdeförändring</b>		<b>39 112</b>	<b>41 177</b>

<b>Not 10</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Plusgiro		670 803	517 556
Checkräkning		<u>224 117</u>	<u>506 511</u>
<b>Summa likvida medel</b>		<b>894 920</b>	<b>1 024 067</b>

<b>Not 11</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Disp.fond</b>	<b>Resultat</b>
IB		96 639	302 362	1 123 229	-71 987
Enligt stämmobeslut			7 199	64 788	71 987
Årets resultat			-		-12 020
<b>Belopp vid årets slut</b>		<b>96 639</b>	<b>309 561</b>	<b>1 188 017</b>	<b>-12 020</b>

<b>Not 12</b>	<b>Fastighetslån, långa</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Hypotekslån Kalven		10 435 019	10 682 127
Hypotekslån Logen		<u>7 571 356</u>	<u>7 649 436</u>
<b>Skuld vid årets slut</b>		<b>18 006 375</b>	<b>18 331 563</b>

### Lånens placering, bindningstid, räntor

<u>Institution</u>	<u>Skuld per 31/12</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bundet tom</u>	<u>Fastighet</u>
Stadshypotek	2 640 600	3,33 %	2014-10-30	Logen 10
Stadshypotek	981 824	3,05 %	2013-10-30	Logen 10
Stadshypotek	1 062 092	5,01 %	2016-03-01	Logen 9
Stadshypotek	2 000 000	3,33 %	2017-12-01	Logen 9
Stadshypotek	886 840	3,17%	2016-12-01	Logen 9
<b>Summa Logen</b>	<b>7 571 356</b>			
Stadshypotek	196 460	3,02 % rörligt	2013-02-04	Kalven
Stadshypotek	163 081	4,06 %	2014-03-01	Kalven
Stadshypotek	3 678 528	2,92 %	2013-09-30	Kalven
Stadshypotek	6 396 950	3,50 %	2015-09-01	Kalven
<b>Summa Kalven</b>	<b>10 435 019</b>			

Lånen har amorterats sammanlagt med 325 188 kr varav: Kalvens lån 247 108 kr och Logens lån med 78 080 kr

<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Upplupna räntor		22 900	27 551
Förutbetalda medlemsavgifter		223 629	293 418
Övriga skulder		<u>345 340</u>	<u>248 125</u>
<b>S:a upplupna kostnader/förutbetalda intäkter</b>		<b>591 869</b>	<b>569 094</b>

## För Bostadsföreningen Record Upa

---

Elisabet Permvall, ordförande

---

Jonas Lundgren, vice ordförande

---

Lothy Wärn Wallström, kassaförvaltare

---

Rose-Marie Mitt, sekreterare

---

Gunilla Särnstedt, ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits / 2013

---

Perolof Andersson  
*Auktoriserad revisor*

---

Johan Fellenius  
*Föreningsrevisor*

---

Magnus Eriksson  
*Föreningsrevisor*