

ÅRSREDOVISNING FÖR

Bf Record upa

Org.nummer 725000-0564

Räkenskapsåret 2022
2022-01-01–2022-12-31



KALVEN Hömgatan 18-24 samt Trozelligatan 1-5



LOGEN Storsvängen 7-11 A-C

Att bo och ta hand om vår förening

En bostadsförening är en ekonomisk förening där vi som bor här tillsammans äger våra fastigheter. 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. För förvaltningen av föreningen betalar du en månadsavgift som går till administration, skötsel och underhåll.

Det unika med att bo i en bostadsförening är att man gemensamt tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar i bästa fall sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för till exempel löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere. En förening ska inte gå med vinst.

Som boende i vår förening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. Ett viktigt tillfälle är årsstämman. Där kan du innan årsstämman påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. På själva föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas. På stämman beslutas bland annat avgiften du ska betala i månaden och det väljs styrelsemedlemmar och andra förtroendeposter för bostadsföreningen.

I den bästa av världar bidrar alla med något, större eller mindre. Fixar trivselstunder, gårdsstädning eller arbetar i styrelsen. **Nu behöver styrelsens fyllas på med nya krafter!**

Jag vill be dig att fundera över styrelsens uppdrag en stund. Du kan vara mer eller mindre nöjd med det arbete vi gör och som vi är valda att göra. Vi gör vårt bästa för att det ska bli så bra som möjligt för så många som möjligt och i huvudsak följer vi den underhållsplan och budget som finns.

Det tar tid att sitta i styrelsen och det är väldigt lärorikt. Tillsammans lär man sig mycket om fastigheterna och förvaltning. Områden som styrelsen arbetar inom är bland annat ekonomi, juridik, kommunikation, fastighetsförvaltning, ta in offerter, skötsel, stadgar och mycket mera. Men det är också roligt!! Det finns kurser att gå och en del av er som bor här har redan kompetens föreningen behöver.

Visst vill du hänga med på tåget och bidra?

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen Record u p a

725000-0564

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsföreningen Record u p a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 1924, föreningen bildades 1923. 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 2022 har börjat planera för olika aktiviteter.

Kalven 3, dvs. Hörngatan 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta Brand. Hemförsäkringen bekostas av bostadsinnehavaren och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

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

Styrelsesammansättning

Ordförande

Elisabet Permvall (*Kalven*)

Ordinarie ledamöter

Vice ordförande/kassör

Jonas Lundgren (*Logen*)

Sekreterare

Jens Wolinder (*Kalven*)

Ledamot

Axel Stenbeck (*Logen*)

Michael Carlborg (*Kalven*)

Suppleanter

Désirée Gartmeister (*Logen*)

Eric Pazzottu (*Kalven*)

Jonathan Öhman (*Kalven*)

Revisorer

Revise AB, Christian Kromné

Eva Ström (*Kalven*) samt Ola Svensson (*Logen*)

Ola Svensson som för räkenskapsåret 2022 ersätts av suppleant Aulikki Lagerwall.

Revisorsuppleanter

Aulikki Lagerwall (*Kalven*)

Valberedning

Stefan Ström (*Kalven*)

Teodor Lundgren (*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.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kalven 3 och Logen 9 och 10

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

Byggår: 1924

Taxeringsvärde: 88 189 000 kronor varav byggnadsvärde 56 506 000 kronor

Total boyta: 6 199 kvm

Fastighetens areal: 6 820 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Elen och inflationen har självklart varit fokus även i Bf Record under 2022. Föreningen har tidigare förhandlat fram fast pris på förbrukningen till och med 2025-12-31 vilket har varit fördelaktigt under 2022 och så även framöver. Det är ändå väsentligt att försöka vara försiktig med konsumtionen av el.

Samtidigt har det ekonomiska läget i Sverige medfört att, även om det är elen som diskuteras mest, alla andra gemensamma kostnader ökat påtagligt. Det avser löpande och fasta kostnader för vatten, fjärrvärme och sophämtning. Av just energibesparande åtgärder lägger styrelsen ett förslag till stämman om nya l genhetsdörrar på Kalven, med detta förslag beräknas energiläckaget mellan lägenhet och trapphus minsta påtagligt och föreningen kan också hålla lägre temperaturer i trapphusen vid behov.

En större översyn har gjorts av föreningens hela värmesystem, nya termostater har installerats på samtliga element, cirkulation och injustering av temperaturer har setts över. Uppföljande åtgärder kommer att ske med viss regelbundenhet under 2023.

Även om kostnader redovisats i årsredovisningen vill styrelsen också här redovisa förbrukningen avseende just el och fjärrvärme.

Elförbrukning kWh	2020	2021	2022
Hörngatan	73 506	80 996	78 867
Trozelligatan	55 813	60 602	54 109
Hörngatan	86 072	91 684	81 586
Storsvängen 7	36 161	36 032	37 773
Storsvängen 11a	40 718	42 477	38 999
Summa:	292 270	311 791	291 334

Fjärrvärmeförbrukning kWh	2020	2021	2022
Kalven	540 660	648 260	617 520
Logen	206 386	249 018	229 812
Summa:	747 046	897 278	847 332

Styrelsens arbete i övrigt

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte. Årsmöte hölls den 9 juni 2022.

Öppen expeditionstid har fortsatt funnits under året men även här har restriktioner ändrat tillgängligheten och styrelsen har bemannat styrelserummet på Hörngatan 18G första måndagen varje månad kl 19-20 om tidbokning skett. Detta utnyttjas dock sällan och ska utvärderas under 2023.

Det är föreningens andra år med avtal 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. Vissa oklarheter avseende felanmälan finns och kommer att tydliggöras under 2023.

Stadgar

Under 2022 togs ett första beslut om nya stadgar för föreningen. Ett arbete som pågått i några år och nu kommit i mål. Ett andra och sista beslut kommer att tas på ordinarie stämma under 2023.

Parkering

Ett förslag togs fram och beslutades av stämman 2022 om egen bevakning och avgiftsbeläggning vid felparkering på våra gårdar. Detta beslut kommer att fullt genomföras under 2023.

Nya trädgårdsmöbler

Såväl Kalven som Logen har sett över beståndet av trädgårdsmöbler på gårdarna och förnyat detta. Det har fallit väl ut.

Vår- och höststädning

Båda fastigheterna har genomfört städdagar med gott resultat. Två gånger under året har container för skräp funnits på Kalvens gård.

Nycklar och kodlås

Arbetet fortsätter i denna fråga men det har varit svårt att komma i mål med en bra och ekonomiskt försvarbar lösning.

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

Underhåll enligt plan

Under 2022 har följande åtgärder gjorts enligt styrelsens underhållsplan:

- bättringsmålning utvändigt av Logens fönster i sydläge
- underhållsspolning av samtliga Logens avloppsstammar
- radiatorers termostater i föreningen utbyta samt injusterade

Medlemsinformation

Nya medlemmar 2022

5 medlemmar har beviljats inträde. Nya medlemmar är:

<u>Lägenhet</u>	<u>Medlem</u>	<u>Kontraktsdatum</u>	<u>Inträdesavgift</u>
23	Tobias Matts/Katarina Löfqvist	2022-03-18	47 250
89	Fredrik Disefjord	2022-08-16	16 500
30	Rebecca Ye/Erik Nylander	2022-10-13	47 925

111 675

Samlade inträdesavgifter för 2022 är 111 675 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 075	4 306	4 053	4 082
Resultat efter finansiella poster	-86	739	599	419
Soliditet (%)	7,6	7,8	4,9	2,3
Balansomslutning	23 378	23 758	23 044	22 736
Årsavgift per kvm *	635	635	650	650
Lån per kvm *	3 354	3 390	3 740	3 780
Elkostnad per kvm *	81	81	91	93
Värmekostnad per kvm *	133	135	117	130
Vattenkostnad per kvm *	34	32	31	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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 639	558 041	468 138	739 022	1 861 840
Disposition av föregående års resultat enl stämmobeslut		60 000	679 022	-739 022	0
Årets resultat				-86 229	-86 229
Belopp vid årets utgång	96 639	618 041	1 147 160	-86 229	1 775 611

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 147 160
årets förlust	-86 229
	1 060 931
disponeras så att	
Avsättning till reservfond enligt stadgar	0
i ny räkning överföres	1 060 931
	1 060 931

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 075 064	4 306 268
Övriga rörelseintäkter		22 226	12 767
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 097 290	4 319 035
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 576 710	-2 681 835
Övriga rörelsekostnader	4	-765 327	-79 894
Personalkostnader	5	-134 446	-121 834
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-192 087	-192 320
Summa rörelsekostnader		-3 668 570	-3 075 883
Rörelseresultat		428 720	1 243 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-514 958	-504 130
Summa finansiella poster		-514 949	-504 130
Resultat efter finansiella poster		-86 229	739 022
Resultat före skatt		-86 229	739 022
Årets resultat		-86 229	739 022

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 592 122	20 720 033
Inventarier, verktyg och installationer	7	130 229	194 405
Summa materiella anläggningstillgångar		20 722 351	20 914 438
Summa anläggningstillgångar		20 722 351	20 914 438
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 925	0
Övriga fordringar		6 829	8 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 094	139 089
Summa kortfristiga fordringar		169 848	147 959
<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		2 094 158	2 303 519
Summa kassa och bank		2 094 158	2 303 519
Summa omsättningstillgångar		2 656 044	2 843 516
SUMMA TILLGÅNGAR		23 378 395	23 757 954

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 639	96 639
Reservfond		618 041	558 041
Summa bundet eget kapital		714 680	654 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 147 160	468 138
Årets resultat		-86 229	739 022
Summa fritt eget kapital		1 060 931	1 207 160
Summa eget kapital		1 775 611	1 861 840
Långfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	20 563 869	19 882 337
Summa långfristiga skulder		20 563 869	19 882 337
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		225 968	1 133 468
Leverantörsskulder		194 220	253 278
Skatteskulder		2 929	987
Övriga skulder		55 278	56 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	560 520	569 873
Summa kortfristiga skulder		1 038 915	2 013 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 378 395	23 757 954

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 837 084	3 763 595
Hysesintäkter lokal	77 712	76 562
Inträdesavgifter	111 675	405 375
Hysesintäkter p-platser	23 250	23 950
Övriga intäkter (städdagar, gästrum o påminnelsavgifter)	25 340	20 400
Öresutjämning	3	6
Intäkter för OVK	0	16 380
	4 075 064	4 306 268

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Städ	0	20 390
Reparation & Underhåll	144 317	137 267
Planteringar	0	7 871
El	503 849	504 615
Värme	823 626	837 764
Vatten	208 191	199 656
Sophantering	133 658	132 064
Snöröjning	69 356	79 435
Försäkringspremie	111 476	137 626
Kabel-TV	59 319	57 873
Obligatoriska besiktningar	0	56 141
Fastighetsskatt	139 081	122 614
Förvaltningsarvode	77 772	69 553
Övriga förvaltningskostnader	26 297	39 703
Fastighetsskötsel avtal	279 768	279 263
	2 576 710	2 681 835

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Hyra garage/P-tillstånd	250	0
Förbrukningsinventarier	18 138	179
Planerat underhåll	709 060	0
Datakommunikation	1 499	1 749
Revisionskostnader	22 631	15 366
Bankkostnader	4 911	5 614
Övriga Fastighetskostnader	0	2 318
Vidarefakturerade överlåtelseavgifter	6 040	14 280
Kreditförsäljningskostnader	577	2 970
Konsultarvoden	0	36 418
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	1 000
Förbrukningsmaterial	2 032	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	189	0
	765 327	79 894

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	103 100	91 600
Sociala kostnader	31 346	30 234
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	134 446	121 834

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 371 100	23 371 100
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 371 100	23 371 100
Ingående avskrivningar	-2 651 067	-2 522 923
Årets avskrivningar	-127 911	-128 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 778 978	-2 651 067
Utgående redovisat värde	20 592 122	20 720 033

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	320 877	271 508
Inköp		49 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 877	320 877
Ingående avskrivningar	-126 472	-62 296
Årets avskrivningar	-64 176	-64 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 648	-126 472
Utgående redovisat värde	130 229	194 405

Not 8 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Handelsbanken Fonder - Flexibel ränta	392 038	395 801
	392 038	395 801

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 20 563 869 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 563 869	19 882 337
	20 563 869	19 882 337
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	225 968	1 133 468
	225 968	1 133 468

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Löptid	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek Kalven 5971	2,47	2029-01-30	146 901	148 513
Stadshypotek Kalven 12332	2,46	2029-03-01	2 633 600	2 662 240
Stadshypotek Kalven 89206	1,52	2030-09-30	2 318 750	2 343 750
Stadshypotek Kalven 132122	1,84	2031-09-30	2 410 117	2 435 825
Stadshypotek Kalven 138483	1,59	2026-10-30	176 300	178 316
Stadshypotek Kalven 144560	1,90	2031-12-30	465 288	470 240
Stadshypotek Kalven 182428	4,51	2032-09-30	907 500	917 500
Stadshypotek Kalven 823024	2,85	2025-09-30	2 318 750	2 343 750
Stadshypotek Kalven 848921	2,58	2024-03-01	2 633 600	2 662 240
Stadshypotek Logen 139922	1,88	2031-12-01	798 160	807 028
Stadshypotek Logen 848935	2,92	2026-03-01	920 387	930 255
Stadshypotek Logen 940727	2,32	2025-12-01	1 805 000	1 824 000
Stadshypotek Logen 766218	3,37	2024-09-30	2 371 160	2 398 104
Stadshypotek Logen 990123	2,65	2028-10-30	884 324	894 044
			20 789 837	21 015 805
Kortfristig del av långfristig skuld			225 968	1 133 468

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 225 968 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inget lån som förfaller och behöver omförhandlas under 2023. Av den långfristiga skulden förfaller 903 872 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 19 659 997 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.

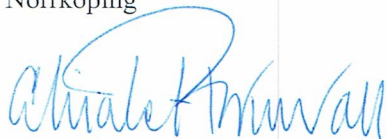
Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	30 222 000	30 222 000
	30 222 000	30 222 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränta	26 486	26 815
Förutbetalda avgifter	319 168	308 600
Upplupna kostnader	193 553	218 458
Beräknat arvode revision	21 313	16 000
	560 520	569 873

Norrköping



Elisabet Permvall
Styrelseordförande



Jonas Lundgren



Jens Wolinder



Axel Stenbeck

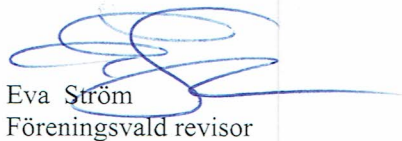


Michael Carlborg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor
Revise AB

Aulikki Lagerwall
Föreningsvald revisor



Eva Ström
Föreningsvald revisor