

ÅRSREDOVISNING FÖR

Bf Record upa

Org.nummer 725000-0564

Räkenskapsåret 2017
2017-01-01–2017-12-31



KALVEN Trozelligatan och Hörngatan



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.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Record upa, 725000-0564 får härmed avge årsredovisning för 2017

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 1926.

Kalven 3, dvs. Hörngatan 18-24 samt Trozelligatan 1-5, innehåller 66 lägenheter med en yta på ca 4 169 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

Benny Forsberg (*Kalven*)

Ledamot

Lars Ljungström (*Kalven*)

Fredrik Orest (*Logen*)

Extra ledamot, enligt beslut av årsmöte 2017

Ann-Louise Eriksson (*Logen*)

Suppleanter

Jason Mellström (*Kalven*)

Jennifer Kling (*Logen*)

Gunilla Särnstedt (*Kalven*)

Revisor

Grant Thornton, Maria Johansson

Magnus Eriksson (*Logen*)

Eva Schiring (*Kalven*)

Revisorsuppleanter

Eva Berell (*Kalven*)

Valberedning

Erik Pazzottu (*Kalven*)

Lothy Wärm (*Logen*)

Per-Åke Olsson (*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: 5 680 kvm
Fastighetens areal: 6 820 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifter

Medlemmarnas avgifter till föreningen har under året varit 650 kr/kvm/år för föreningens båda fastigheter.

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 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. Årsmöte hölls den 26 april 2017.

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

Föreningens underhållsplan är numera en integrerad del av styrelsearbetet. Dock kvarstår arbete med att koppla den till en likviditetsbudget för att hantera långsiktigt planerade åtgärder relaterat till inktäkter och belåning.

Vicevärd

Sedan i början av 2017 anlitar föreningen en medlem boende på Kalven (Per-Åke Olsson) som vicevärd. I första hand innebär uppdraget att för Kalvens räkning hantera gräsklippning, organisera städtillfällen, rondera fastigheterna mm. Ett avtal har upprättats och ett arvode utgår med 3000 kr per månad.

Åtgärder på fastigheterna under 2017

Kalven: Hörngatan/Trozelligatan

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

I samband med omläggning av spårvagnen har sprängningar utförts och föreningens fastigheter har besiktigats eftersom risk för sprickbildning finns. Slutbesiktning skedde under 2017 och inga sprickor har konstaterats.

I övrigt har inga större reparationer utförts. De återkommande gemensamma städdagarna och julgransresningen har genomförts med god närvaro och trevlig stämning.

Logen: Storsvängen 7 - 11

En ny avfuktare är installerad i torkrummet i tvättstugan.

Gemensam vårstädning genomfördes med bra uppslutning och gott resultat. Lista över boende- och trivselvärdar överlämnades och arbetet med boendevärdar fortlöper för 4:e året i rad vilket bidrar till ökad förståelse för fastigheten och stärker gemenskapen mellan medlemmarna. Höststäddagen blev inställd och ersattes med en lista över tilltänkta arbeten som sedermera medlemmarna utförde löpande.

En gemensam sommarfest hölls i juni som tack för att alla boende på området ställer upp och håller fastigheterna i gott skick.

Nya medlemmar 2017

24 medlemmar har beviljats inträde. Nya medlemmar är:

Lägenhet	Medlem	Kontraktsdatum	Inträdesavgift
75	Mirja Kilian	2017-01-13	23 400
86	Emilia Torstensson/Jonna Torstensson	2017-02-13	18 000
33	Agneta Svedling	2017-02-17	30 750
49	Jeffrey Taylor	2017-02-22	42 750
53	Johan Jerenius/Malin Jonsson	2017-03-02	23 250
15	Henrik Enzell/Josefin Johansson	2017-03-30	44 200
8	Daniel Olofsson	2017-05-24	28 125
35	Maria Leqlerc	2017-05-28	11 400
58	Daniel Brogsten	2017-06-10	25 875
81	Camilla Nilsson/Jens Hultgren	2017-08-31	20 400
47	Österviks Barnkoloni		
47	Carl Gyllenhammar	2017-09-18	26 175
46	Jonas Hennichs	2017-10-05	18 000
91	Alice Holmberg/Tim Johansson	2017-10-15	33 000
111	Ida Karlsson	2017-10-18	26 250
105	Desiree Gartmeister/Lena Gartmeister	2017-11-13	27 000
97	Anna-Cecilia Köhler/Martin Köhler	2017-12-22	35 250

Samlade inträdesavgifter för 2017 är 433 825 kronor.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 246 879	3 962 735	3 809 630	3 536 698
Resultat efter finansiella poster	423 940	182 322	-3 387 421	484 691
Soliditet, %	-0,5	-2,4	-5,0	13,0
Balansomslutning	22 602 493	22 273 363	23 892 106	20 669 354
Årsavgift per kvm	650	619	612	572
Lån per kvm	3 859	3 920	3 981	3 070
Elkostnad per kvm	89	84	78	89
Värmekostnad per kvm	132	130	125	89
Vattenkostnad per kvm	27	28	28	24

Eget kapital

	Insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 639	366 041	-1 171 633	182 322
Resultat disp enligt stämmobeslut			182 322	-182 322
Fonddisponl årsstämmobeslut		20 000	-20 000	
Årets resultat				423 940
Belopp vid årets slut	96 639	386 041	-1 009 311	423 940

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 009 311
Årets resultat	423 940
Totalt	-585 371
Disponeras för	
Avsättning till reservfond enligt stadgar	45 000
Balanseras i ny räkning	-630 371
Summa	-585 371

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	4 246 879	3 962 735
Övriga rörelseintäkter		87 342	51 707
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 334 221	4 014 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 065 193	-2 986 468
Övriga externa kostnader	3	-62 635	-34 659
Personalkostnader	4	-139 287	-120 508
Avskrivningar		-123 810	-118 827
Summa rörelsekostnader		-3 390 925	-3 260 462
Rörelseresultat		943 296	753 980
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 131	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520 487	-571 745
Summa finansiella poster		-519 356	-571 658
Resultat efter finansiella poster		423 940	182 322
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		423 940	182 322
Skatter			
Årets resultat		423 940	182 322

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	21 068 568	20 993 058
Summa materiella anläggningstillgångar		21 068 568	20 993 058
Summa anläggningstillgångar		21 068 568	20 993 058
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 402
Övriga fordringar		30 945	20 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		248 209	162 360
Summa kortfristiga fordringar		279 154	185 787
Kortfristiga placeringar	6	592 038	592 038
Övriga kortfristiga placeringar		592 038	592 038
Summa kortfristiga placeringar		592 038	592 038
Kassa och bank			
Kassa och bank		662 733	502 480
Summa kassa och bank		662 733	502 480
Summa omsättningstillgångar		1 533 925	1 280 305
SUMMA TILLGÅNGAR		22 602 493	22 273 363

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 639	96 639
Reservfond		386 041	366 041
Summa bundet eget kapital		482 680	462 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 009 311	-1 171 633
Årets resultat		423 940	182 322
Summa fritt eget kapital		-585 371	-989 311
Summa eget kapital		-102 691	-526 631
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	21 692 709	21 918 833
Summa långfristiga skulder		21 692 709	21 918 833
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	226 968	227 812
Leverantörsskulder		92 268	36 794
Skatteskulder		940	-
Övriga skulder		56 070	54 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	636 229	562 137
Summa kortfristiga skulder		1 012 475	881 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 602 493	22 273 363

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och 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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Uppskrivning fastighet	100
- Ombyggnation (fönster)	40

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hysesintäkter lokal	72 138	67 300
Hysesintäkter p-plats	27 000	27 000
Inträdesavgifter	433 825	327 924
Årsavgifter bostäder	3 692 045	3 513 835
Övriga intäkter (städ dagar och gästrum)	20 600	26 200
Kravavgifter	1 200	360
Öresutjämning	71	116
Summa	4 246 879	3 962 735

Not 2 Driftskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel	-	1 358
Städ	88 584	116 361
Reparation & Underhåll	198 684	419 672
Fönster projekt	797 280	531 756
Planteringar	3 817	10 517
El	507 667	478 939
Värme	748 096	738 281
Vatten	150 582	156 524
Sophantering	115 738	117 347
Snöröjning	38 566	39 210
Försäkringspremie	89 547	87 137
Kabel-TV	54 470	53 972
Fastighetsskatt	121 060	122 360
Förvaltningsarvode	85 357	77 585
Övriga förvaltningskostnader	65 745	35 449
Summa	3 065 193	2 986 468

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokalhyra	1 000	1 000
Hyra garage	250	-
Förbrukningsmaterial	4 612	9 767
Planerat underhåll	31 125	-
Kontorsmaterial	-	368
Datakommunikation	4 484	3 801
Portokostnader	70	210
Revisionskostnader	15 862	14 899
Bankkostnader	5 232	4 614
Summa	62 635	34 659

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner	16 500	-
Styrelsearvoden	89 150	94 200
Summa	105 650	94 200
Sociala kostnader	33 637	26 308
Summa	139 287	120 508

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 420 100	19 420 100
-Källarprojektet	3 587 639	2 725 000
-Nyanskaffningar källarprojektet	-	862 639
-Nyanskaffningar fönsterprojektet	199 320	-
	23 207 059	23 007 739
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 014 681	-1 895 854
-Årets avskrivning enligt plan	-123 810	-118 827
	-2 138 491	-2 014 681
Redovisat värde vid årets slut	21 068 568	20 993 058
Taxeringsvärde		45 495 000
Kalven		
Byggnad		23 999 000
Mark		9 872 000
Summa		33 871 000
Logen		
Byggnad		8 600 000
Mark		3 024 000
Summa		11 624 000

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknads- värde
Handelsbanken Fonder - Flexibel Ränta	592 038	592 502
	592 038	592 502

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2017-12-31	2016-12-31
Lån Kalven				
Stadshypotek 735736	2019-01-30	3,35	154 961	156 573
Stadshypotek 766217	2022-09-30	3,05	957 500	967 500
Stadshypotek 823023	2020-09-30	1,71	2 443 750	2 468 750
Stadshypotek 823024	2025-09-30	2,85	2 443 750	2 468 750
Stadshypotek 848920	2019-03-01	1,28	2 776 800	2 805 440
Stadshypotek 848921	2024-03-01	2,58	2 776 800	2 805 440
Stadshypotek 874369	2021-09-30	1,37	2 538 657	2 564 365
Stadshypotek 882822	2021-10-30	1,35	186 380	188 396
Stadshypotek 886184	2021-12-30	1,57	490 048	495 000
			14 768 646	14 920 214
Lån Logen				
Stadshypotek 675494	2017-12-01		-	1 920 000
Stadshypotek 719212	2018-10-30	3,48	932 924	942 644
Stadshypotek 766218	2024-09-30	3,37	2 505 880	2 532 824
Stadshypotek 848935	2026-03-01	2,92	969 727	979 595
Stadshypotek 882823	2021-12-01	1,47	842 500	851 368
Stadshypotek 940727	2025-12-01	2,32	1 900 000	-
			7 151 031	7 226 431
Total skuld			21 919 677	22 146 645
Avgår kortfristig del inom 1 år			-226 968	-227 812
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-907 872	-911 248
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			-20 784 837	-21 007 585
			-21 919 677	-22 146 645

Lånen har amorterats sammanlagt med 226 968 kr, varav:
Kalvens lån 151 568 kr och Logens lån med 75 400 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna utgiftsräntor	25 681	27 661
Förutbetalda avgifter	280 879	216 543
Upplupna kostnader	314 669	303 949
Beräknat arvode revision	15 000	13 984
	636 229	562 137

Not 9 Ställda säkerheter

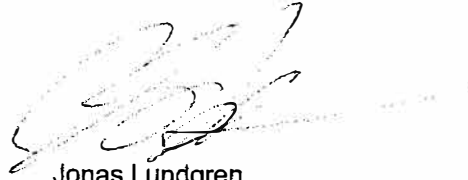
	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	30 222 000	30 222 000
Summa ställda säkerheter	30 222 000	30 222 000

Underskrifter

Norrköping 2018-



Elisabeth Permvall
Styrelseordförande



Jonas Lundgren



Ann-Louise Eriksson



Lars Ljungström



Benny Forsberg



Fredrik Orest

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-11

Grant Thornton, Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Eva Schiring
Föreningsrevisor



Magnus Eriksson
Föreningsrevisor