

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen Record u p a

725000-0564

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsföreningen Record u p a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 och husen stod färdiga i september 1924.

Kalven 3, dvs. Hörngatan 18-24 samt Trozelligatan 1-5, innehåller 66 lägenheter med en yta på ca 4 655 kvm samt en butikslokal med en yta på 53 kvm.

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

Föreningen innehar marken med äganderätt.

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. Samtliga medlemmars ytor är rapporterade till Lantmäteriet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. 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

Fredrik Disefjord (*Logen*)

Michael Carlborg (*Kalven*)

Stefan Ström (*Kalven*)

Suppleanter

Désirée Gartmeister (*Logen*)

Karin Gunnarsson (*Kalven*)

Revisorer

Revise AB, Christian Kromnér

Aulikki Lagerwall (*Kalven*) samt Adina Andersson (*Logen*)

Revisorsuppleanter

Erik Pazzottu (*Kalven*)

Ann-Louse Eriksson (*Logen*)

Valberedning

Eva 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

Trivselaktiviteter

Aktiviteter som medlemmar har deltagit på är vår- och höststädningen med gedigen insats för att ta hand om föreningens gemensamma ytor inne och ute. Vid bägge tillfällen var det stor uppslutning och trevlig korvgrillning/fika som avslutning. Vi har haft julgran på föreningens båda gårdar till många medlemmars belåtenhet.

Underhåll och reparationer

Det har förekommit takläckage av vatten på en del av taket på Kalven vilket har lagats.

En större vattenläcka har uppstått och berört två lägenheter på Kalven och ett samarbete har skett med Ocab.

Varmvattenventiler har bytts enligt underhållsplan på Kalven.

Postboxar har beställts för Kalvens räkning.

Nya kodlås har installerats på Kalven.

Styrelsens arbete i övrigt

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. Årsmöte hölls i lokalen Stadsrådet (Nelinsgatan) den 24 april 2024.

En väsentlig del av styrelsens arbete har varit att implementera de nya stadgarna som började gälla 1 januari 2024.

En del av detta är ett pågående arbete med ny underhållsfond. Styrelsen har tillsammans med Esate genomfört en brandskyddsbesiktning av fastigheter och trapphus. Arbetet påbörjades på Logen under 2024 (och fullföljdes på Kalven 2025).

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

7 medlemmar har beviljats inträde under året.

Inträdesavgifter under året:

<u>Lägenhet</u>	<u>Medlem</u>	<u>Inträdesavgift</u>
54	Pierre Kullander	46 500
97	Matilda Hansson/Jakob Borin	43 500
41	Fredrik Rydell/Maria Boman	35 175
101	Åsa & Anders Stenmark	28 575
37	Katarina Almén	26 925
86	Marjaana Kinnunen	16 425
87	Jonas Lundgren/Lilian Lundgren	*

210 300

* Medlem sedan tidigare

Även om kostnader redovisas i årsredovisningen vill styrelsen här redovisa förbrukningen avseende el och fjärrvärme.

Elförbrukning kWh

2024	2023	2022	2021
267 462	228 907	291 334	311 791

Fjärrvärmeförbrukning kWh

2024	2023	2022	2021
850 413	872 811	847 332	897 278

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 530	4 406	4 075	4 306
Resultat efter finansiella poster	260	210	-86	739
Soliditet (%)	9,5	8,3	7,6	7,8
Balansomslutning	23 606	23 881	23 378	23 758
Årsavgift per kvm boyta upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	700	700	635	635
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) **	682	651	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 253	3 289	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 281	3 317	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	60	30	0	0
Räntekänslighet (%)	4,8	5,1	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	279	268	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,4	85,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt ÄRL (6 kap. 3 a § första stycket) samt nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning redovisas delvis nya nyckeltal från och med räkenskapsår 2023.

* Årsavgift beräknad på boyta upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet är beräknat på beslutad avgift och inte det faktiska utfallet under året. From 1 juli 2023 höjdes avgiften till 700 kr/kvm boyta.

**Årsavgift beräknad på total yta upplåten med bostadsrätt (boyta, biyta och icke mätbar yta).

Förändringar i eget kapital

*Reservfond har utgått och ersatts av underhållsfond

	Insatser	Underhållsfond * f.d reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 639	618 041	1 060 931	209 580	1 985 191
Disposition av föregående års resultat enl stämmobeslut			209 580	-209 580	0
Disposition av fond enligt Årets resultat		21 000	-21 000		0
Årets resultat				259 500	259 500
Belopp vid årets utgång	96 639	639 041	1 249 511	259 500	2 244 691

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 249 511
årets vinst	259 500
	1 509 011

disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond* enligt stadgar	259 500
i ny räkning överföres	1 249 511
	1 509 011

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

* Styrelsen har beslutat att ändra namn på reservfonden till underhållsfond som ett förtydligande för vad den avser. Den tidigare reservfonden avsåg oförutsedda kostnader. Underhållsfonden avser nu istället framtida planerade underhåll av fastigheterna.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 530 056	4 406 155
Övriga rörelseintäkter		0	339 039
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 530 056	4 745 194
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 101 701	-2 968 513
Övriga rörelsekostnader	4	-306 542	-733 693
Personalkostnader	5	-150 602	-136 253
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-184 092	-192 087
Summa rörelsekostnader		-3 742 937	-4 030 545
Rörelseresultat		787 118	714 649
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 253	14 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 871	-519 265
Summa finansiella poster		-527 618	-505 069
Resultat efter finansiella poster		259 500	209 580
Resultat före skatt		259 500	209 580
Årets resultat		259 500	209 580

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 336 300	20 464 211
Inventarier, verktyg och installationer	7	9 872	66 053
Summa materiella anläggningstillgångar		20 346 172	20 530 264
Summa anläggningstillgångar		20 346 172	20 530 264

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	105 980
Övriga fordringar		3 619	7 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 013	125 961
Summa kortfristiga fordringar		137 632	239 125

<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		2 730 168	2 719 306
Summa kassa och bank		2 730 168	2 719 306
Summa omsättningstillgångar		3 259 838	3 350 469

SUMMA TILLGÅNGAR		23 606 010	23 880 733
------------------	--	------------	------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 639	96 639
Fond för yttre underhåll		639 041	618 041
Summa bundet eget kapital		735 680	714 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 249 511	1 060 931
Årets resultat		259 500	209 580
Summa fritt eget kapital		1 509 011	1 270 511
Summa eget kapital		2 244 691	1 985 191
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	20 111 933	20 337 901
Summa långfristiga skulder		20 111 933	20 337 901
Kortfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		225 968	225 968
Leverantörsskulder		304 948	686 109
Övriga skulder		7 315	63 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	711 155	582 112
Summa kortfristiga skulder		1 249 386	1 557 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 606 010	23 880 733

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		259 500	209 580
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		184 092	192 087
Betald skatt		3 565	-3 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		447 157	398 383
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		107 988	-58 055
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 052	-10 867
Förändring av leverantörsskulder		-381 161	491 889
Förändring av kortfristiga skulder		70 898	29 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten		236 830	851 116
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-225 968	-225 968
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-225 968	-225 968
Årets kassaflöde		10 862	625 148
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 719 306	2 094 158
Likvida medel vid årets slut		2 730 168	2 719 306

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 restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) **

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 229 808	4 033 446
Hyresintäkter lokal	80 061	78 875
Inträdesavgifter	168 525	247 950
Hyresintäkter p-platser	29 700	23 000
Övriga intäkter (städdagar, gästrum o påminnelseavgifter)	21 960	22 880
Öresutjämning	2	4
	4 530 056	4 406 155

I föreningens årsavgifter ingår värme, hushållsel, vatten och abonnemang för tv.

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Reparation & Underhåll	355 036	311 064
Planteringar	46 145	21 909
El	583 560	510 592
Värme	945 512	951 574
Vatten	215 803	210 252
Sophantering	138 758	143 200
Snöröjning	66 556	117 145
Försäkringspremie	107 799	110 285
Kabel-TV	69 984	65 728
Fastighetsskatt	148 960	144 115
Förvaltningsarvode	81 708	79 716
Övriga förvaltningskostnader	34 720	16 181
Fastighetsskötsel avtal	307 159	286 752
	3 101 700	2 968 513

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Planerat underhåll	96 965	371 669
Datakommunikation	1 599	1 699
Revisionskostnader	20 000	20 750
Bankkostnader	5 136	5 070
Hyra lokal	1 000	1 000
Vidarefakturerade överlåtelseavgifter	8 598	14 442
Kreditförsäljningskostnader	866	990
Föreningsavgifter	7 740	7 740
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	800	200
Förbrukningsmaterial	6 453	4 361
Försäkringsärende/Vattenskador	153 127	305 622
Portokostnader	480	150
Kontorsmateriel	3 778	0
	306 542	733 693

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	115 000	104 000
Sociala kostnader	35 602	32 253
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	150 602	136 253

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 371 100	23 371 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 371 100	23 371 100
Ingående avskrivningar	-2 906 889	-2 778 978
Årets avskrivningar	-127 911	-127 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 034 800	-2 906 889
Utgående redovisat värde	20 336 300	20 464 211

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	320 877	320 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 877	320 877
Ingående avskrivningar	-254 824	-190 648
Årets avskrivningar	-56 181	-64 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 005	-254 824
Utgående redovisat värde	9 872	66 053

Not 8 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Handelsbanken Fonder - Flexibel ränta	392 038	440 621
	392 038	440 621

Not 9 Skulder som avser flera poster

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

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 111 933	20 337 901
	20 111 933	20 337 901
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	225 968	225 968
	225 968	225 968

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Löptid	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek Kalven 5971	2,47	2029-01-30	143 677	145 289
Stadshypotek Kalven 12332	2,46	2029-03-01	2 576 320	2 604 960
Stadshypotek Kalven 89206	1,52	2030-09-30	2 268 750	2 293 750
Stadshypotek Kalven 132122	1,84	2031-09-30	2 358 701	2 384 409
Stadshypotek Kalven 138483	1,59	2026-10-30	172 268	174 284
Stadshypotek Kalven 144560	1,90	2031-12-30	455 384	460 336
Stadshypotek Kalven 182428	4,51	2032-09-30	887 500	897 500
Stadshypotek Kalven 823024	2,85	2025-09-30	2 268 750	2 293 750
Stadshypotek Kalven 246517	4,07	2027-03-01	2 576 320	2 604 960
Stadshypotek Logen 139922	1,88	2031-12-01	780 424	789 292
Stadshypotek Logen 848935	2,92	2026-03-01	900 651	910 519
Stadshypotek Logen 940727	2,32	2025-12-01	1 767 000	1 786 000
Stadshypotek Logen 277160	3,40	2034-09-30	2 317 272	2 344 216
Stadshypotek Logen 990123	2,65	2028-10-30	864 884	874 604
			20 337 901	20 563 869
Kortfristig del av långfristig skuld			225 968	225 968

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 225 968 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 903 872 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 19 208 061 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.

Föreningen har två lån som förfaller och behöver omförhandlas under 2025. Föreningen skriver om lånen per förfallodagen och styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2024-12-31.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 222 000	30 222 000
	30 222 000	30 222 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta	29 054	26 196
Förutbetalda avgifter	328 572	330 147
Upplupna kostnader	187 967	204 769
Beräknat arvode revision	21 000	21 000
	566 593	582 112

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elisabeth Permvall
Ordförande

Michael Carlborg

Jonas Lundgren

Jens Wolinder

Fredrik Disefjord

Stefan Ström

Aulikki Lagerwall
Föreningsvald revisor

Adina Andersson
Föreningsvald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor
Revise AB

Verifikat

Titel: ÅR Bostadsföreningen Record u p a 2024 kompl.

ID: 1dfec360-16c1-11f0-a937-9bd4d177634c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-11

Underskrifter

Bostadsföreningen Record u p a 725000-0564

Stefan Ström

stefan.q.strom@gmail.com

Signerat: 2025-04-11 16:10 BankID Stefan Ström

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
725000-0564 ÅR kompl. Bostadsföreningen Record u p a för 20240101-20241231.pdf	164.8 kB	2d0e f2a9 3455 fb1a faaa 4b05 ae46 6b21 efae 49aa 109f 516d 2486 a5ff 2702 26c0

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-11	12:40	Skapat Jessica Strömstedt, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 212.247.194.234
2025-04-11	16:10	Signerat Stefan Ström, Bostadsföreningen Record u p a Genomfört med: BankID av Stefan Ström. IP: 78.79.175.94



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19