

# Årsredovisning

för

## **Brf Ullstämman Gård i Linköping**

769621-6311

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Ullstämman Gård i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

#### *Föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2013-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-27 hos Bolagsverket och har sitt säte i Linköping.

#### *Fastigheten*

Fastigheten som har betäckningen Rymdattacken 3 består av småhus med tillhörande tomter samt en gemensamhetsanläggning som delas med BRF Ullstämman Park. Husen är uppdelade i parhus eller huskroppar med 3 hus i varje länga. Varje hus har även en tillhörande carport.

Lägenheter i föreningen är fördelat enligt följande:

4 rok á 114 kvm	-	12 st
4 rok á 128 kvm	-	14 st
Total boarea	-	3 154 kvm

För uppvärmning är fastigheten ansluten till fjärrvärme. Telefoni, bredband och internet levereras av Telia och det ingår en digitalbox per hushåll med kanalpaket lagom.

#### *Fastighetsförvaltning*

Föreningen anlitar Botrygg för förvaltning av fastigheten både när det gäller administrativ och teknisk förvaltning.

#### *Överlåtelser*

Under 2017 har 6 bostäder sålts i bostadsrättsföreningen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har haft sju protokollförda styrelsemöten under året. Utöver detta har vi haft styrelsemöten gemensamt med Brf Ullstämman Park och små möten i andra grupperingar.

Mycket av styrelsens arbete har handlat om att se över föreningens förvaltningsavtal och ekonomi samt att undersöka en eventuell fusion av Brf Ullstämman Gård med Brf Ullstämman Park.

Föreningen har haft ett stort överskott och styrelsen beslutade i december 2017 att en extra amortering av föreningens lån ska genomföras i mars 2018 samt att höja föreningens ordinarie amorteringar från 0,5 % till 1 %.

Arbetet med att se över föreningens förvaltningsavtal som påbörjades i början av året pausades under hösten i samband med att frågan om fusion av Ullstämman Gård och Ullstämman Park undersöks.

Det har under året varit en gemensamhetsdag, vilken genomfördes tillsammans med Ullstämman Park.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Peter Pawlowski, ordförande  
Marinda Taberman, vice ordförande  
Karin Tegin, kassör  
Caroline Holstensson, sekreterare  
Therése Ruiz Längerberg, suppleant  
Ulf Samuelsson, suppleant

Valberedningen har under perioden varit Jinn Tonéri och Josef Gillberg.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	2 113	2 131	2 056	2 054
Resultat efter finansiella poster	638	503	368	315
Soliditet (%)	52,3	51,7	51,3	50,7
Balansomslutning	76 570	76 147	75 768	75 927
Belåning per kvm bostadsyta	11 514	11 571	11 628	11 685
Bostadsavgift per kvm bostadsyta	556	556	556	556

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	38 110 000	273 324	503 299	502 742	<b>39 389 365</b>
Disposition av föregående års resultat:		103 440	399 302	-502 742	<b>0</b>
Årets resultat				638 109	<b>638 109</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 110 000</b>	<b>376 764</b>	<b>902 601</b>	<b>638 109</b>	<b>40 027 474</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	902 601
årets vinst	638 109
	<b>1 540 710</b>

disponeras så att	
avsättes till yttre underhållsfond	103 440
i ny räkning överföres	1 437 270
	<b>1 540 710</b>

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



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 113	2 131
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 113</b>	<b>2 131</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-376	-474
Övriga externa kostnader	4	-110	-133
Personalkostnader	4, 5	-45	-58
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-580	-580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 111</b>	<b>-1 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 001</b>	<b>885</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363	-383
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-363</b>	<b>-383</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>638</b>	<b>503</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>638</b>	<b>503</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>638</b>	<b>503</b>

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

72 718

73 298

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**72 718**

**73 298**

**Summa anläggningstillgångar**

**72 718**

**73 298**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1

44

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

80

55

**Summa kortfristiga fordringar**

**81**

**99**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

3 771

2 750

**Summa kassa och bank**

**3 771**

**2 750**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 852**

**2 849**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**76 570**

**76 147**

## Balansräkning

Tkr

Not

1

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

38 110

38 110

Fond för yttre underhåll

377

273

**Summa bundet eget kapital**

**38 487**

**38 383**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

903

503

Årets resultat

638

503

**Summa fritt eget kapital**

**1 541**

**1 006**

**Summa eget kapital**

**40 027**

**39 389**

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

33 135

36 315

**Summa långfristiga skulder**

**33 135**

**36 315**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

3 180

180

Leverantörsskulder

13

22

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

215

241

**Summa kortfristiga skulder**

**3 408**

**443**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**76 570**

**76 147**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Belåning per kvm bostadsyta

Fastighetslån genom total bostadyta

Bostadsavgift per kvm bostadsyta

Årets bostadsavgifter genom total bostadsyta



**Not 2 Specifikation av nettoomsättning**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Månadsavgifter bostäder	1 754	1 754
Hysesintäkter garage	176	175
Debiterat bredband	76	76
Övriga intäkter	107	126
	<b>2 113</b>	<b>2 131</b>

**Not 3 Specifikation av fastighetskostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
El	4	3
Renhållning	67	70
Fastighetssk. UE	86	77
Försäkring	61	32
Bredband	57	95
Snöröjning	3	19
Övriga fastighetskostnader	98	178
	<b>376</b>	<b>474</b>

**Not 4 Specifikation av sammanslagna resultatposter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kontorsmateriel	0	3
Ersättningar till revisor	9	11
Redovisningstjänster	96	88
Konsultarvoden	0	25
Övriga förvaltningskostnader	5	6
Personalkostnader	45	58
	<b>155</b>	<b>192</b>

**Not 5 Medelantalet anställda**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Medelantalet anställda	0	0



### Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 000	75 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 702	-1 122
Årets avskrivningar	-580	-580
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 282</b>	<b>-1 702</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 718</b>	<b>73 298</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
LFFörsäkring	51	50
SBC	4	4
Uppluppen intäkt	25	0
	<b>80</b>	<b>55</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	35 415	35 595
	<b>35 415</b>	<b>35 595</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,917	2018-03-30	12 105	12 165
Swedbank	0,917	2018-03-30	12 105	12 165
Swedbank	0,917	2018-03-30	12 105	12 165
			<b>36 315</b>	<b>36 495</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 180	180

Den angivna räntesatsen på krediterna gäller per balansdagen.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	34	34
Beräknade upplupna sociala avgifter	11	11
Upplupna räntekostnader	3	3
Övriga upplupna kostnader	18	33
Förutbetalda intäkter	149	161
	<b>215</b>	<b>241</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	40 710	40 710
	<b>40 710</b>	<b>40 710</b>

Linköping den 18/5 2018



Peter Pawlowski  
Ordförande



Marinda Taberman

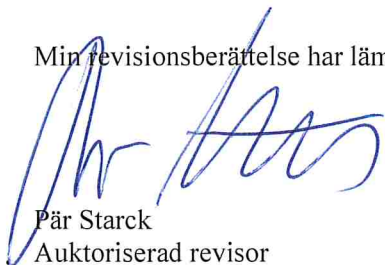


Karin Tegin



Caroline Holstensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2018



Pär Starck  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ullstämman Gård i Linköping org.nr 769621-6311.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Ullstämman Gård i Linköping** för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Ullstamma Gård i Linköping** för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

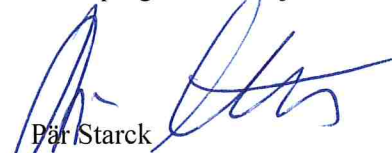
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade/godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den <sup>23</sup> maj 2018



Pär Starck  
Auktoriserad revisor