

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ullstämman Gård i Linköping

769621-6311

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ullstämman Gård i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 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 2019 har 2 bostäder sålts i bostadsrättsföreningen.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning

Jinn Tonerl, ordförande
Sara Pettersson, ledamot
Almir Ceranic, ledamot
Josef Gillberg, ledamot
Thomas Lönebrink, suppleant
Daniel Lindström, suppleant

Valberedningen har under perioden bestått av Peter Pawlowski och Marinda Tauberman.

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2019.

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mycket av styrelsens arbete har handlat om att arbeta vidare med frågan med fusion av Brf Ullstämman Gård med Brf Ullstämman Park, PwC har under året hjälpt till med det praktiska arbetet med fusionen. Fusionen blev klar och inksikad i december till bolagverket.

Vi har även påbörjat arbetet med att ta fram ett avtal som skall användas vid ut- eller tillbyggnationer så att ansvaret för installation tydligt ligger på lägenhetsinnehavaren. Till avtalet finns typritningar och rutiner för resp. tillbyggnation. Det gäller braskamin, luftvärmepump, uterum, utbyggnad förråd och andra väsentliga förändringar som görs i bostaden.

När det gäller löpande förvaltning har vi under året gjort i ordning våra grusgångar och lagt nytt grus, placerat ut stenar för att få bort parkerade bilar från gräsytor och för att undvika att bilar kör bredvid farthinder.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Brf Ullstämman Park i Linköping, har fusionerats in i Brf Ullstämman Gård i Linköping, org.nr 769621-6311. Föreningen Brf Ullstämman Park är upplöst genom fusion 2020-01-22, enligt registrering hos bolagverket.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 114	2 117	2 113	2 131
Resultat efter finansiella poster	317	533	638	503
Soliditet (%)	55,4	54,9	52,3	51,7
Balansomslutning	73 830	73 858	76 570	76 147
Belåning per kvm bostadsyta (kr)	10 334	10 448	11 514	11 571
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	556	556	556	556

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 110 000	480 204	1 437 270	533 448	40 560 922
Disposition av föregående års resultat:		131 202	402 246	-533 448	0
Årets resultat				317 035	317 035
Belopp vid årets utgång	38 110 000	611 406	1 839 516	317 035	40 877 957

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 839 515
årets vinst	317 035
	2 156 550

disponeras så att avsättes till yttre underhållsfond	131 202
i ny räkning överföres	2 025 348
	2 156 550

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 114	2 117
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 114	2 117
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-477	-431
Övriga externa kostnader	4	-173	-116
Personalkostnader	4	-90	-89
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-580	-580
Summa rörelsekostnader		-1 320	-1 216
Rörelseresultat		794	902
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-477	-368
Summa finansiella poster		-477	-368
Resultat efter finansiella poster		317	533
Resultat före skatt		317	533
Årets resultat		317	533



Balansräkning

Tkr

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

71 558

72 138

Summa materiella anläggningstillgångar

71 558

72 138

Summa anläggningstillgångar

71 558

72 138

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

84

80

Summa kortfristiga fordringar

84

80

Kassa och bank

Kassa och bank

2 189

1 640

Summa kassa och bank

2 189

1 640

Summa omsättningstillgångar

2 272

1 721

SUMMA TILLGÅNGAR

73 830

73 858

Balansräkning

Tkr

Not

1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		38 110	38 110
Fond för yttre underhåll		611	480
Summa bundet eget kapital		38 721	38 590

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 840	1 437
Årets resultat		317	533
Summa fritt eget kapital		2 157	1 971
Summa eget kapital		40 878	40 561

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	8	32 235	32 595
Summa långfristiga skulder		32 235	32 595

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		360	360
Leverantörsskulder		95	95
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	263	248
Summa kortfristiga skulder		717	703

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

73 830

73 858

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 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.

Belåning per kvm bostadsyta

Fastighetslån genom total bostadsyta

Bostadsavgift per kvm bostadsyta

Årets bostadsavgifter genom total bostadsyta.

Not 2 Specifikation av nettoomsättning

	2019	2018
Månadsavgifter bostäder	1 754	1 754
Hysesintäkter garage	178	178
Debiterat bredband	76	76
Övriga intäkter	106	109
	2 114	2 117

Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

	2019	2018
El	7	4
Renhållning	62	68
Fastighetssk. UE	92	90
Försäkring	63	51
Bredband	76	95
Snöröjning	17	7
Övriga fastighetskostnader	161	115
	477	431

Not 4 Specifikation av sammanslagna resultatposter

	2019	2018
Ersättningar till revisor	16	12
Redovisningstjänster	96	96
Konsultarvoden avseende fusion	48	0
Övriga förvaltningskostnader	12	8
Styrelsearvoden inkl social avgifter	90	89
	263	205

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 000	75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	75 000
Ingående avskrivningar	-2 862	-2 282
Årets avskrivningar	-580	-580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 442	-2 862
Utgående redovisat värde	71 558	72 138
Taxeringsvärden byggnader	32 034	32 034
Taxeringsvärden mark	11 700	11 700
	43 734	43 734
Bokfört värde byggnader	54 558	55 138
Bokfört värde mark	17 000	17 000
	71 558	72 138

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
LFFörsäkring	53	52
SBC	5	5
Uppluppen intäkt	26	24
	84	80

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	30 795	31 155
	30 795	31 155

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,588	2020-03-28	11 865	11 985
Swedbank	1,588	2020-03-28	11 865	11 985
Swedbank	1,588	2020-03-28	8 865	8 985
			32 595	32 955
Kortfristig del av långfristig skuld			360	360

Den angivna räntesatsen på krediterna gäller per balansdagen.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	68	68
Beräknade upplupna lagstadgade	21	21
Upplupna räntekostnader	4	4
Övriga upplupna kostnader	21	20
Förutbetalda intäkter	149	135
	263	248

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	40 710	40 710
	40 710	40 710

Linköping 25/5 2020



Sara Pettersson

Almir Ceranic




Jinn Tonéri



Josef Gillberg



Min revisionsberättelse har lämnats 29/5 2020



Pär Starck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Ullstämma Gård i Linköping** för år 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Ullstämman Gård i Linköping** för år 2019 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:

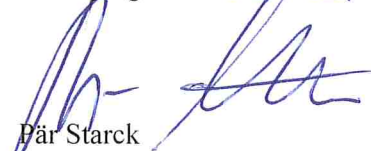
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2020-08-29



Pär Starck
Auktoriserad revisor