

Årsredovisning
för
**Bostadsrättsföreningen Ullstämman Gård i
Linköping**

769621-6311

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ullstämman Gård i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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.

Fastigheterna

Fastigheterna som har betäckningen Rymdattacken 3 och Rymdattacken 18 består av småhus med tillhörande tomter. 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	-	27 st
4 rok á 128 kvm	-	16 st
Total boarea	-	5 113 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

Under året har Botrygg AB aviserat att de slutar med teknisk och ekonomisk förvaltning för bostadsrättsföreningar. Nytt avtal har tecknats med Riksbyggen och gäller i sin helhet from 2023.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning;

Martin Södermark, ordförande
Staffan Ellbrant, vice ordförande
Anton Nilsson, Kassör
Josefin Svensson, sekreterare
Lena Andersson, ledamot
Josef Gillberg, suppleant
Thomas Lönebrink, suppleant

Valberedningen har under perioden bestått av Ellinor Nilsson och Cristoffer Molander.

Styrelsen har haft elva protokollförda styrelsemöten under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2022.

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Ullstämma Gård har idag lån på ca 52 978 000 kr. Det är uppdelat på sex st lån där det är placerat från 7 451 000 kr - 11 535 000 kr per lån. Tre av lånen ligger fortfarande kvar med låga och låsta räntor. Dessa tre kommer att löpa ut, ett per år, fram till och med 2026. De tre lånen, vars bindningstid löpt ut, kommer att behöva omförhandlas under 2023. Genomsnittsräntan på samtliga lån ligger på ca 1,5%.

Vidare kan vi notera att föreningen har en god likviditet med ca 1,7 Mkr i fond för yttre renoveringar och utöver det även ett eget sparande på ca 3,5 Mkr.

Vid stämman 2022-06-14 togs följande beslut:

- inköp av laddstolpar till samtliga carport-platser
- fortsatt utredning av inköp av solceller till föreningen
- fortsatt utredning utav uppdatering av gemensamma lekplatsen.

Under året har nedan markanläggningar utförts

- Fasta väggupp med tillhörande stolpar har monterats.
- All gatubelysning har bytts ut till LED-armaturer.
- Diken och dränering utmed fastighetens nordöstra tomtgräns har grävts om.

Under året har 8 st lägenhetsöverlåtelser skett i bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 327	3 332	3 341	2 114
Resultat efter finansiella poster	927	960	668	317
Soliditet (%)	54,8	54,7	53,7	55,4
Balansomslutning	120 629	119 121	119 499	73 830
Belåning per kvm bostadsyta (kr)	10 361	10 453	10 719	10 334
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	571	571	571	556

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 810 000	1 380 462	3 982 392	960 228	65 133 082
Årets resultat				927 260	927 260
Belopp vid årets utgång	58 810 000	1 380 462	3 982 392	1 887 488	66 060 342

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 631 877
årets vinst	927 260
	5 559 137

disponeras så att	
avsättes till yttre underhållsfond	310 743
i ny räkning överföres	5 248 394
	5 559 137

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

Resultaträkning

Tkr

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

2

Råvaror och förnödenheter

3 327

3 332

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

3 327

3 332

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

3

-652

-637

Övriga externa kostnader

-158

-183

Personalkostnader

-93

-90

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-957

-935

Summa rörelsekostnader

-1 860

-1 845

Rörelseresultat

1 467

1 487

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-540

-527

Summa finansiella poster

-540

-527

Resultat efter finansiella poster

927

960

Resultat före skatt

927

960

Årets resultat

927

960

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

114 344

113 677

Inventarier, verktyg och installationer

5

29

36

Summa materiella anläggningstillgångar

114 372

113 713

Summa anläggningstillgångar

114 372

113 713

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

270

19

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

176

122

Summa kortfristiga fordringar

447

141

Kassa och bank

Kassa och bank

5 810

5 267

Summa kassa och bank

5 810

5 267

Summa omsättningstillgångar

6 257

5 408

SUMMA TILLGÅNGAR

120 629

119 121

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

58 810

58 810

Fond för yttre underhåll

1 691

1 380

Summa bundet eget kapital

60 501

60 190

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 632

3 982

Årets resultat

927

960

Summa fritt eget kapital

5 559

4 943

Summa eget kapital

66 060

65 133

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

30 245

38 165

Summa långfristiga skulder

30 245

38 165

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

22 733

15 281

Leverantörsskulder

1 371

133

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

219

409

Summa kortfristiga skulder

24 324

15 823

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

120 629

119 121

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
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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

	2022	2021
Månadsavgifter bostäder	2 922	2 922
Hysesintäkter garage	256	264
Debiterat bredband	126	126
Övriga intäkter	13	17
Debiterat el p-plats	10	4
	3 327	3 332

Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

	2022	2021
El	9	6
Renhållning	138	151
Fastighetssk. UE	185	160
Försäkring	105	92
Bredband	125	120
Snöröjning	25	16
Övriga fastighetskostnader	66	93
	652	637

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 050	121 000
Fusionerad fastighet	0	0
Anskaffningar	1 617	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 667	121 050
Ingående avskrivningar	-7 373	-6 440
Avskrivningar på fusionerad fastighet	0	0
Årets avskrivningar	-950	-933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 323	-7 373
Utgående redovisat värde	114 344	113 677
Taxeringsvärden byggnader	69 986	69 986
Taxeringsvärden mark	33 595	33 595
	103 581	103 581
Bokfört värde byggnader	86 594	85 877
Bokfört värde mark	27 750	27 750
	114 344	113 627

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38	0
Inköp		38
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38	38
Ingående avskrivningar	-1	0
Årets avskrivningar	-8	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9	-1
Utgående redovisat värde	29	36

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
LF Försäkring	110	96
Upplupen intäkt & förutbetald kostnad	66	26
	176	122

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank 907-1	0,970	2026-01-23	10 535	10 655
Swedbank 909-9	0,920	2025-01-24	11 535	11 655
Swedbank 911-3	0,880	2024-01-25	8 535	8 655
Swedbank 912-1	0,840	2023-01-25	7 461	7 497
Swedbank 913-9	2,420	2023-01-28	7 461	7 497
Swedbank 914-7	3,224	2023-03-28	7 451	7 487
			52 978	53 446
Kortfristig del av långfristig skuld			22 733	15 281

Lånen som förfaller 2023-01-25 samt 2023-03-28 är klassificerade som kortfristiga lån i årsredovisningen. Även amorteringen på 360 000 kr avseende övriga lån är klassificerat som kortfristigt.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	70	69
Beräknade upplupna lagstadgade	22	22
Upplupna räntekostnader	95	72
Övriga upplupna kostnader	32	32
Förutbetalda intäkter	0	215
	219	409

Förutbetalda intäkter skiljer sig mot fg år för att hyrorna för jan har aviserats under samma period.

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	69 000	69 000
	69 000	69 000

Linköping

Martin Södermark
Ordförande

Josefin Svensson

Anton Nilsson

Staffan Ellbrant

Lena Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Fridolf Gustvsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning Brf Ullstämman Gård i Linköping 2022

Antal sidor: 13
Verifikationsdatum: Maj 08 2023 08:18AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6445779769EAB
MAJ 08 2023 08:18AM

Deltagare

Emelie Karpéus (Skapare)

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (556730-2905)
emelie.karpeus@botrygg.se
Skickades: Apr 24 2023 11:17AM

Martin Södermark (Esignatur)

Brf Ullstämman Gård i Linköping (769621-6311)
martin.sodermark@liu.se
Signerad: Apr 27 2023 01:23PM

Anton Nilsson (Esignatur)

Brf Ullstämman Gård i Linköping (769621-6311)
a.nilssons@gmail.com
Signerad: Apr 24 2023 12:23PM

Staffan Ellbrant (Esignatur)

staffan.ellbrant@gmail.com
Signerad: Apr 27 2023 02:05PM

Josefine Svensson (Esignatur)

josefin0907@gmail.com
Signerad: Apr 30 2023 08:38PM

Lena Andersson (Esignatur)

lena.patrik@hotmail.com
Signerad: Maj 05 2023 04:52PM

Fridolf Gustavsson (Esignatur)

Fridolf@fridolfrevision.se
Signerad: Maj 08 2023 08:18AM

Registrerade händelser

Apr 24 2023 11:17AM	Emelie Karpéus skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 212.247.51.116
Apr 27 2023 01:22PM	Martin Södermark granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1902365/6446493992696	IP ADDRESS 81.230.83.123
Apr 27 2023 01:23PM	 Martin Södermark signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 58.4016 Long 15.6462</i> <i>Signerad med: BankID (63941838-06b5-43fc-a5e5-97eb00d7f5c4)</i>	IP-ADRESS 81.230.83.123
Apr 24 2023 12:21PM	Anton Nilsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1902366/6446493c55875	IP ADDRESS 192.71.132.57
Apr 24 2023 12:23PM	 Carl Jonas Anton Nilsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.7047 Long 13.191</i> <i>Signerad med: BankID (c9cca5dd-1e62-4b0a-bf4c-50929356422b)</i>	IP-ADRESS 90.235.9.170
Apr 27 2023 02:00PM	Staffan Ellbrant granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1902367/6446493f4a718	IP ADDRESS 194.236.158.173
Apr 27 2023 02:05PM	 Bengt Carl Staffan Ellbrant signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (4209dc5b-383e-4454-9628-c2d671cbefb8)</i>	IP-ADRESS 194.236.158.173
Apr 30 2023 08:35PM	Josefine Svensson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1902368/64464941b9792	IP ADDRESS 83.187.171.115
Apr 30 2023 08:38PM	 Anna Margareta Josefin Svensson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (8093930f-00af-4363-9dc2-e9aa17d1f058)</i>	IP-ADRESS 83.187.171.115
Apr 28 2023 05:28PM	Lena Andersson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1902369/6446494443731	IP ADDRESS 90.235.18.103
Maj 05 2023 04:52PM	 LENA ANDERSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 58.2026 Long 15.9875</i> <i>Signerad med: BankID (a590fa4b-d651-4734-b7e0-ad20073f5055)</i>	IP-ADRESS 81.230.58.154
Maj 08 2023 08:16AM	Fridolf Gustavsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1902370/644649476718e	IP ADDRESS 62.20.205.227
Maj 08 2023 08:18AM	 Fridolf Elmer Gustavsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 58.388 Long 15.4403</i> <i>Signerad med: BankID (6d451338-e702-4baa-bf1f-39e4f323a4f2)</i>	IP-ADRESS 62.20.205.227
Maj 08 2023 08:18AM	Dokumentet har signerats	