

# **Årsredovisning**

för

## **Bostadsrättsföreningen Ullstamma Gård i Linköping**

769621-6311

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ullstämman Gård i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

Brf Ullstämman Park i Linköping org.nr 769626-5532, 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.

### *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*

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

### *Styrelsen*

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning;

Josef Gillberg, ordförande  
Sofhie Svensson, vice ordförande  
Annette Rotting, kassör  
Sara Pettersson, sekreterare  
Malika Jessen, ledamot



Martin Södermark, suppleant  
Jinn Toneri, suppleant  
Josefin Svensson, suppleant

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

Styrelsen har haft tolv protokollförda styrelsemöten under året.

### ***Föreningsstämma***

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020.

### **Verksamheten**

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Fusionen mellan Ullstämman Park och Ullstämman Gård slutfördes under januari månad. Övergången har gått relativt smärtfritt och möte har ägt rum med Swedbank för att klarlägga det nya upplägget med lånen. Förmånliga räntor har förhandlats fram och en extra amortering har genomförts på 1 000 000 kr tack vare föreningens goda likviditet. Efter fusionens genomförande i januari har Brf Ullstämman Gård lån på ca 55 000 000 kr. Det är uppdelat på 6 st lån där det är placerat från 7 500 000 kr-11 700 000 kr per lån. Snitträntan låg på 1,58% under räkenskapsåret 2019/2020 vilket är inte alls bra. Efter möte med Swedbank under december månad 2020 tog styrelsen beslutet att ha kvar samtliga 6 lån med bakgrund av att vi vill ha riskspridning. Snitträntan efter förhandlingen landade på 0,86%.

Beslut har tagits att de avtal som föreningen nyttjat i samband med byggnationer av väsentlig karaktär ska tas bort. Efter samråd med advokatfirma och auktoriserad besiktningsman har föreningen istället fått framtaget fastställda regler/villkor som gäller vid byggnationer av väsentlig karaktär.

Beslut har fattats att två st laddstolpar ska installeras i föreningen samt att ett nytt kollektivt avtal med Telia tecknats som innebär ny hårdvara samt snabbare Internet för medlemmarna.

Under 2020 har 9 st lägenhetsöverlåtelser skett i bostadsrättsföreningen.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 341	2 114	2 117	2 113
Resultat efter finansiella poster	668	317	533	638
Soliditet (%)	53,7	55,4	54,9	52,3
Balansomslutning	119 499	73 830	73 858	76 570
Belåning per kvm bostadsyta (kr)	10 719	10 334	10 448	11 514
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	571	556	556	556

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Jämförelsetalen avser tiden före fusionen mellan Brf Ullstämman Gård och Brf Ullstämman Park.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 110 000	611 406	1 839 516	317 035	<b>40 877 957</b>
Insatt kapital vid fusion	20 700 000	341 598	1 351 851	233 132	<b>22 626 581</b>
Disposition av föregående års resultat:		213 729	336 438	-550 167	<b>0</b>
Årets resultat				668 316	<b>668 316</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>58 810 000</b>	<b>1 166 733</b>	<b>3 527 805</b>	<b>668 316</b>	<b>64 172 854</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 527 804
årets vinst	668 316
	<b>4 196 120</b>

disponeras så att avsättes till yttre underhållsfond	213 729
i ny räkning överföres	3 982 391
	<b>4 196 120</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 341	2 114
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 341</b>	<b>2 114</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-549	-477
Övriga externa kostnader	4	-202	-173
Personalkostnader	4	-88	-90
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-932	-580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 772</b>	<b>-1 320</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 568</b>	<b>794</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-900	-477
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-900</b>	<b>-477</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>668</b>	<b>317</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>668</b>	<b>317</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>668</b>	<b>317</b>

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

114 560

71 558

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**114 560**

**71 558**

**Summa anläggningstillgångar**

**114 560**

**71 558**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

4

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

119

84

**Summa kortfristiga fordringar**

**123**

**84**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

4 816

2 189

**Summa kassa och bank**

**4 816**

**2 189**

**Summa omsättningstillgångar**

**4 939**

**2 272**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**119 499**

**73 830**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser 58 810 38 110

Fond för yttre underhåll 1 167 611

**Summa bundet eget kapital 59 977 38 721**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat 3 528 1 840

Årets resultat 668 317

**Summa fritt eget kapital 4 196 2 157**

**Summa eget kapital 64 173 40 878**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut 8 45 815 32 235

**Summa långfristiga skulder 45 815 32 235**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 8 991 360

Leverantörsskulder 163 95

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 9 357 263

**Summa kortfristiga skulder 9 511 717**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

119 499

73 830

## 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

	2020	2019
Månadsavgifter bostäder	2 922	1 754
Hysesintäkter garage	267	178
Debiterat bredband	126	76
Övriga intäkter	26	106
	<b>3 341</b>	<b>2 114</b>



### Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

	2020	2019
El	6	7
Renhållning	117	62
Fastighetssk. UE	160	92
Försäkring	97	63
Bredband	129	76
Snöröjning	7	17
Övriga fastighetskostnader	33	161
	<b>549</b>	<b>477</b>

### Not 4 Specifikation av sammanslagna resultatposter

	2020	2019
Ersättningar till revisor	24	16
Redovisningstjänster	136	96
Konsultarvoden avseende fusion	19	48
Övriga förvaltningskostnader	23	12
Styrelsearvoden inkl social avgifter	88	90
	<b>290</b>	<b>263</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 000	75 000
Fusionerad fastighet	46 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 000</b>	<b>75 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 442	-2 862
Avskrivningar på fusionerad fastighet	-2 066	0
Årets avskrivningar	-932	-580
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 440</b>	<b>-3 442</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 560</b>	<b>71 558</b>
Taxeringsvärden byggnader	51 668	32 034
Taxeringsvärden mark	19 575	11 700
	<b>71 243</b>	<b>43 734</b>
Bokfört värde byggnader	86 810	54 558
Bokfört värde mark	27 750	17 000
	<b>114 560</b>	<b>71 558</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
LFFörsäkring	89	53
SBC	5	5
Uppluppen intäkt & förutbetald kostnad	25	26
	<b>119</b>	<b>84</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	43 943	30 795
	<b>43 943</b>	<b>30 795</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,386	2026-01-23	11 745	11 865
Swedbank	1,386	2025-01-24	11 745	11 865
Swedbank	1,386	2024-01-25	8 745	8 865
Swedbank	1,386	2023-01-25	7 524	0
Swedbank	1,386	2022-01-25	7 524	0
Swedbank	1,386	2021-06-28	7 523	0
			<b>54 806</b>	<b>32 595</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			8 991	360

Lånet som förfallet 2021-06-28 är klassificerat som kortfristigt lån i årsredovisningen. Lånet kommer att omplaceras på förfallodag med beloppet 7 523 kr och amortering kommer att ske likt tidigare år med totalt 468 000 kr. En extra amortering görs i början på 2021 med 1 000 000 kr.

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	69	68
Beräknade upplupna lagstadgade	22	21
Upplupna räntekostnader	6	4
Övriga upplupna kostnader	39	21
Förutbetalda intäkter	222	149
	<b>357</b>	<b>263</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	69 000	40 710
	<b>69 000</b>	<b>40 710</b>

Linköping den 16 / 5 2021

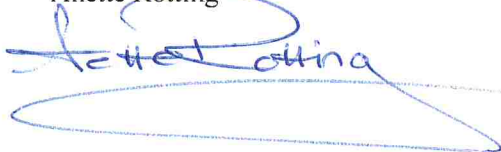
Josef Gillberg  
Ordförande



Sara Pettersson



Anette Rotting



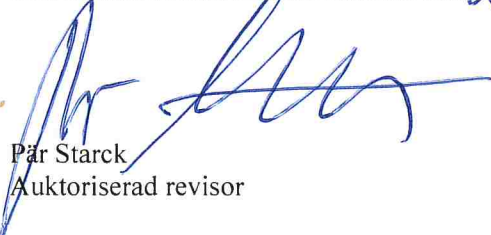
Sofhie Svensson



Malika Jessen



Min revisionsberättelse har lämnats den 27.5 2021



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 2020.

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 2020 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. Risken 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 2020 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 2021-05-27

Pär Starck

Auktoriserad revisor