

# **Årsredovisning**

för

## **Bostadsrättsföreningen Ullstämman Gård i Linköping**

769621-6311

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ullstämman Gård i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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*

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

### *Styrelsen*

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning;

Sofhie Svensson, ordförande  
Martin Södermark, vice ordförande  
Anton Nilsson, kassör  
Sara Pettersson, sekreterare  
Josefin Svensson, ledamot  
Josef Gillberg, suppleant  
Thomas Lönebrink, suppleant

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

Styrelsen har haft tio protokollförda styrelsemöten under året.

### ***Föreningsstämma***

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2021.

En digital extrastämma hölls 28 oktober och ytterligare en extrastämma hölls 9 december i UCS arenas samlingslokal.

### **Verksamheten**

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

Nuvarande styrelse har tagit vid arbetet, från föregående styrelse, med omförhandling av räntor på lån där bindningstider som löpande går ut. Positivt är att räntan sjunkit med ytterligare några tiondels procent under denna tid.

Brf Ullstämman Gård har idag lån på ca 53 400 000 kr. Det är uppdelat på 6 st lån där det är placerat från 7 496 000 kr - 11 655 000 kr per lån. Genomsnittsräntan på dessa ligger på ca 0,84%.

Vidare kan vi notera att föreningen har en god kassa med ca 1,4 Mkr i fond för yttre renoveringar och utöver det även ett eget sparande på ca 3,7 Mkr. Styrelsen har för avsikt att under 2022 ta fram förslag på lämpliga investeringar för det sparade kapitalet.

Vid extrastämma 2021-10-28 togs följande beslut:

Upprättande av ordningsregler för föreningens gemensamma gator.

Utbyggnad med fasta farthinder på föreningens gemensamma gator.

Upprättande av parkeringsförbud på föreningens gemensamma gator.

Vid extrastämma 2021-12-09 togs beslut om att ge möjlighet för hushållen på Blockflöjtsgatan 22, 24 & 26 att bygga ut sina tomter på föreningens outnyttjade mark, genom nyttjanderättsavtal, mot en avgift.

Delar av carportarna, där behov fanns, har under oktober månad underhållsmålats.

Under 2021 har Kommunlantmäteriet gjort en gränsutvisning där det visade sig att flertalet hushåll tagit kommunens mark i anspråk. Efter diskussion med jurist och revisor i frågan har styrelsen informerat berörda hushåll om överträdelsen och att de behöver återställa marken.

Under året har även en spolning utav våra avlopp utförts

Under 2021 har 14 st lägenhetsöverlåtelse skett i bostadsrättsföreningen.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 332	3 341	2 114	2 117
Resultat efter finansiella poster	960	668	317	533
Soliditet (%)	54,7	53,7	55,4	54,9
Balansomslutning	119 121	119 499	73 830	73 858
Belåning per kvm bostadsyta (kr)	10 453	10 719	10 334	10 448
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	571	571	556	556

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Jämförelsetalen för 2018-2019 avser tiden före fusionen mellan Brf Ullstämman Gård och Brf Ullstämman Park.

### 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	58 810 000	1 166 733	3 527 805	668 316	<b>64 172 854</b>
Disposition av föregående års resultat:		213 729	454 587	-668 316	<b>0</b>
Årets resultat				960 228	<b>960 228</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>58 810 000</b>	<b>1 380 462</b>	<b>3 982 392</b>	<b>960 228</b>	<b>65 133 082</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 982 392
årets vinst	960 228
	<b>4 942 620</b>

disponeras så att avsättes till yttre underhållsfond	310 743
i ny räkning överföres	4 631 877
	<b>4 942 620</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 332	3 341
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 332</b>	<b>3 341</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-637	-549
Övriga externa kostnader	4	-183	-202
Personalkostnader	4	-90	-88
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-935	-932
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 845</b>	<b>-1 772</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 487</b>	<b>1 568</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527	-900
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-527</b>	<b>-900</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>960</b>	<b>668</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>960</b>	<b>668</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>960</b>	<b>668</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	113 677	114 560
Inventarier, verktyg och installationer	6	36	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 713</b>	<b>114 560</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>113 713</b>	<b>114 560</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	122	119
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>141</b>	<b>123</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 267	4 816
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 267</b>	<b>4 816</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 408</b>	<b>4 939</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 121</b>	<b>119 499</b>

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

58 810

58 810

Fond för yttre underhåll

1 380

1 167

**Summa bundet eget kapital**

**60 190**

**59 977**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 982

3 528

Årets resultat

960

668

**Summa fritt eget kapital**

**4 943**

**4 196**

**Summa eget kapital**

**65 133**

**64 173**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

38 165

45 815

**Summa långfristiga skulder**

**38 165**

**45 815**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15 281

8 991

Leverantörsskulder

133

163

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

409

357

**Summa kortfristiga skulder**

**15 823**

**9 511**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**119 121**

**119 499**

## 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

	2021	2020
Månadsavgifter bostäder	2 922	2 922
Hysesintäkter garage	264	267
Debiterat bredband	126	126
Övriga intäkter	17	26
Debiterat el p-plats	4	0
	<b>3 332</b>	<b>3 341</b>



### Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

	2021	2020
El	6	6
Renhållning	151	117
Fastighetssk. UE	160	160
Försäkring	92	97
Bredband	120	129
Snöröjning	16	7
Övriga fastighetskostnader	93	33
	<b>637</b>	<b>549</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ersättning till revisor	16	24
Redovisningstjänster	137	137
Konsultarvoden	15	19
Övriga förvaltningskostnader	16	23
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	90	88
	<b>273</b>	<b>291</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 000	75 000
Fusionerad fastighet	0	46 000
Anskaffningar	50	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 050</b>	<b>121 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 440	-3 442
Avskrivningar på fusionerad fastighet	0	-2 066
Årets avskrivningar	-933	-932
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 373</b>	<b>-6 440</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>113 677</b>	<b>114 560</b>
Taxeringsvärden byggnader	69 986	51 668
Taxeringsvärden mark	33 595	19 575
	<b>103 581</b>	<b>71 243</b>
Bokfört värde byggnader	85 877	86 810
Bokfört värde mark	27 750	27 750
	<b>113 627</b>	<b>114 560</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	38	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36</b>	<b>0</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
LFFörsäkring	96	89
SBC	0	5
Upplupen intäkt & förutbetald kostnad	26	25
	<b>122</b>	<b>119</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	0,970	2026-01-23	10 655	11 745
Swedbank	0,920	2025-01-24	11 655	11 745
Swedbank	0,880	2024-01-25	8 655	8 745
Swedbank	0,840	2023-01-25	7 497	7 524
Swedbank	0,820	2022-01-25	7 497	7 524
Swedbank	0,483	2022-03-28	7 487	7 523
			<b>53 446</b>	<b>54 806</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			15 281	8 991

Lånen som förfaller 2022-01-25 samt 2022-03-28 är klassificerade som kortfristiga lån i årsredovisningen. Även amorteringen på 297 000 kr avseende övriga lån är klassificerat som kortfristigt.

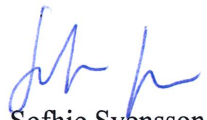
### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	69	69
Beräknade upplupna lagstadgade	22	22
Upplupna räntekostnader	72	6
Övriga upplupna kostnader	32	39
Förutbetalda intäkter	215	222
	<b>409</b>	<b>357</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	69 000	69 000
	<b>69 000</b>	<b>69 000</b>

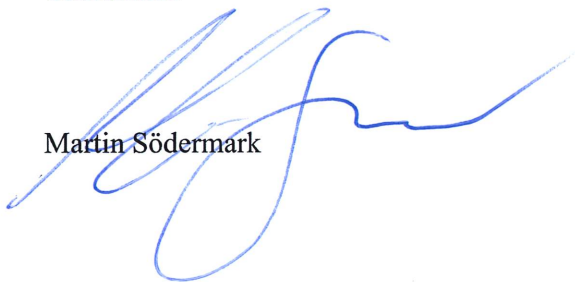
Linköping den 13 / 5 2022



Sofhie Svensson  
Ordförande



Sara Pettersson

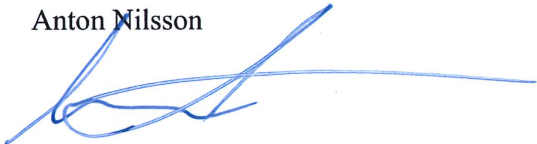


Martin Södermark



Josefin Svensson

Anton Nilsson



Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Pär Starck  
Auktoriserad revisor