

Årsredovisning

för

Brf Ullstämman Gård i Linköping

769621-6311

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Ullstämman Gård i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 2016 har en bostadsrätt överlåtit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Mycket av styrelsens arbete har handlat om åtgärderna efter tvåårsbesiktningen, samt att ta fram ett nytt förvaltningsavtal.

Vi har byggt upp en hemsida som ersätter den tidigare bloggen.

Ett informationsbrev till nyinflyttade i föreningen är framtaget.

Det har under året varit en städdag på försommaren och en på hösten. Dessa genomfördes tillsammans med Ullstämman Park. Vi har också haft en gemensam kräftskiva.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Peter Pawlowski, ordförande
Linda Bergqvist, vice ordförande
Karin tegin, kassör
Sara Pettersson, sekreterare
Daniel Antonsson, suppleant

Valberedningen har under perioden varit Marinda Taberman och Caroline Holstensson

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 131	2 056	2 054	346
Resultat efter finansiella poster	503	368	315	98
Soliditet (%)	51,7	51,3	50,7	86,4
Balansomslutning	76 147	75 768	75 927	44 218
Belåning per kvm bostadsyta	11 571	11 628	11 685	0
Bostadsavgift per kvm bostadsyta	556	556	556	0

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	169 884	238 246	368 493	38 886 623
Disposition av föregående års resultat:		103 440	265 053	-368 493	0
Årets resultat				502 742	502 742
Belopp vid årets utgång	38 110 000	273 324	503 299	502 742	39 389 365

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	503 298
årets vinst	502 742
	1 006 040

disponeras så att	103 440
avsättes till yttre underhållsfond	902 600
i ny räkning överföres	1 006 040

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



Resultaträkning

Tkr

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 131	2 056
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 131	2 056
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-474	-440
Övriga externa kostnader	4	-133	-107
Personalkostnader	4, 5	-58	-32
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-580	-580
Summa rörelsekostnader		-1 245	-1 159
Rörelseresultat		885	896
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383	-528
Summa finansiella poster		-383	-528
Resultat efter finansiella poster		503	368
Resultat före skatt		503	368
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	1
Årets resultat		503	368



Balansräkning

Tkr

	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	73 298	73 878
Summa materiella anläggningstillgångar		73 298	73 878
Summa anläggningstillgångar		73 298	73 878
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	55	41
Summa kortfristiga fordringar		99	42
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 750	1 848
Summa kassa och bank		2 750	1 848
Summa omsättningstillgångar		2 849	1 890
SUMMA TILLGÅNGAR		76 147	75 768

Balansräkning

Tkr

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

38 110

38 110

Fond för yttre underhåll

273

170

Summa bundet eget kapital

38 383

38 280

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

503

238

Årets resultat

503

368

Summa fritt eget kapital

1 006

607

Summa eget kapital

39 389

38 887

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

36 315

36 495

Summa långfristiga skulder

36 315

36 495

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

180

180

Leverantörsskulder

22

0

Skatteskulder

0

1

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

241

205

Summa kortfristiga skulder

443

386

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

76 147

75 768

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

1%

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 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	40 710	40 710
	40 710	40 710

Not 2 Specifikation av nettoomsättning

	2016	2015
Månadsavgifter bostäder	1 754	1 754
Hysesintäkter garage	175	169
Debiterat bredband	76	76
Övriga intäkter	126	56
	2 131	2 056

Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

	2016	2015
El	-3	-3
Renhållning	-70	-48
Fastighets-sk. UE	-77	-115
Försäkring	-32	-28
Bredband	-95	-76
Snöröjning	-19	-76
Övriga fastighetskostnader	-178	-93
	-474	-440

Not 4 Specifikation av övriga externa kostnader

	2016	2015
Kontorsmateriel	-3	0
Ersättningar till revisor	-11	-15
Redovisningstjänster	-88	-88
Konsultarvoden	-25	0
Övriga förvaltningskostnader	-6	-5
Personalkostnader	-58	-32
	-192	-139

Not 5 Medelantalet anställda

	2016	2015
Medelantalet anställda	0	0



Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 000	75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	75 000
Ingående avskrivningar	-1 122	-542
Årets avskrivningar	-580	-580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 702	-1 122
Utgående redovisat värde	73 298	73 878

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
LFFörsäkring	50	24
SBC Ek	4	0
	55	24

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,872	2017-03-30	12 165	12 225
Swedbank	0,872	2017-03-30	12 165	12 225
Swedbank	0,872	2017-03-30	12 165	12 225
			36 495	36 675

Kortfristig del av långfristig
skuld

180

180

Den angivna räntesatsen på krediterna gäller per balansdagen.

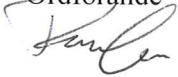
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner	34	24
Beräknade upplupna sociala avgifter	11	8
Upplupna räntekostnader	3	3
Övriga upplupna kostnader	33	27
Förutbetalda intäkter	161	143
	241	205

Linköping den 27/4 2017

Peter Pawlowski

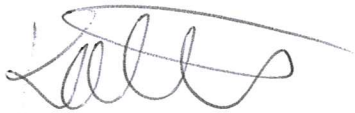
Ordförande



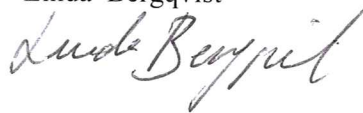
Sara Pettersson



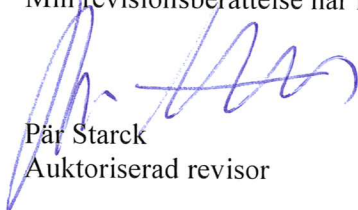
Karin Tegin



Linda Bergqvist



Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2017



Pär Starck

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Ullstämman Gård i Linköping** för år 2016.

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 2016 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 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 **Brf Ullstamma Gård i Linköping** för år 2016 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 och 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.



Stångebro Revisionsbyrå AB

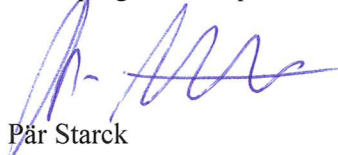
Auktoriserad revisor

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 27 april 2017



Pär Starck

Auktoriserad revisor