

# **Årsredovisning**

för

## **Bostadsrättsföreningen Ullstämman Gård i Linköping**

769621-6311

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ullstämma Gård i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 Ullstämma 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 2018 har 3 bostäder sålts i bostadsrättsföreningen.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning

Caroline Holstensson, ordförande  
Jinn Toneri, kassör  
Karin Tegin, sekreterare  
Josef Gillberg, ordinarie ledamot  
Thomas Lönebrink, suppleant  
Daniel Lindström, suppleant



Valberedningen har under perioden bestått av Sara Pettersson och Peter Pawlowski.

Styrelsen har haft nio protokollförda styrelsemöten under året. Utöver detta har vi haft ett par möten tillsammans med Brf Ullstämman Park och arbetsmöten i andra grupperingar.

#### ***Föreningsstämma***

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018.

Extra stämma hölls den 9 april 2018 i syfte att besluta om ändring av föreningens stadgar med anledning av ändringar i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Nuvarande stadgar röstades igen vid extrastämman och den ordinarie föreningsstämman och registrerades hos Bolagsverket den 19 november 2018.

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

Mycket av styrelsens arbete har handlat om att se över föreningens ekonomi, arbeta vidare med frågan om en eventuell fusion av Brf Ullstämman Gård med Brf Ullstämman Park, samt löpande förvaltningsarbete.

Föreningen har haft ett stort överskott och, i enlighet med styrelsen i december 2017, genomfördes i mars 2018 en extra amortering om 3 miljoner kronor av föreningens lån samt en höjning av föreningens ordinarie amorteringar från ca 0,5 % till ca 1 % av föreningens lån.

Brf Ullstämman Gård och Brf Ullstämman Park anlidade under våren gemensamt revisionsbyrå PwC för att undersöka förutsättningarna för en fusion av föreningarna. PwC:s uppdrag var att genomlysna vilka konsekvenser, såväl ekonomiska som praktiska, som en fusion kan få för föreningarna och dess medlemmar, i syfte att ge styrelserna underlag för beslut om huruvida arbetet med en fusion skulle fortgå eller inte. Ett beslut i frågan kommer att fattas under våren 2019.

Under året har styrelsen även börjat undersöka möjligheterna att installera laddstolpar för elbilar i carportarna.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	2 117	2 113	2 131	2 056
Resultat efter finansiella poster	533	638	503	368
Soliditet (%)	54,9	52,3	51,7	51,3
Balansomslutning	73 858	76 570	76 147	75 768
Belåning per kvm bostadsyta	10 448	11 514	11 571	11 628
Bostadsavgift per kvm bostadsyta	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	376 764	902 601	638 109	<b>40 027 474</b>
Disposition av föregående års resultat:		103 440	534 669	-638 109	<b>0</b>
Årets resultat				533 448	<b>533 448</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 110 000</b>	<b>480 204</b>	<b>1 437 270</b>	<b>533 448</b>	<b>40 560 922</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 437 269
årets vinst	533 448
	<b>1 970 717</b>

disponeras så att avsättes till yttre underhållsfond	131 202
i ny räkning överföres	1 839 515
	<b>1 970 717</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 117	2 113
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 117</b>	<b>2 113</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-431	-376
Övriga externa kostnader	4	-116	-110
Personalkostnader	4	-89	-45
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-580	-580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 216</b>	<b>-1 111</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>902</b>	<b>1 001</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368	-363
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-368</b>	<b>-363</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>533</b>	<b>638</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>533</b>	<b>638</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>533</b>	<b>638</b>

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

72 138

72 718

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**72 138**

**72 718**

**Summa anläggningstillgångar**

**72 138**

**72 718**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

80

80

**Summa kortfristiga fordringar**

**80**

**81**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 640

3 771

**Summa kassa och bank**

**1 640**

**3 771**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 721**

**3 852**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**73 858**

**76 570**

## Balansräkning

Tkr

Not

1

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

38 110

38 110

Fond för yttre underhåll

480

377

**Summa bundet eget kapital**

**38 590**

**38 487**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 437

903

Årets resultat

533

638

**Summa fritt eget kapital**

**1 971**

**1 541**

**Summa eget kapital**

**40 561**

**40 027**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

32 595

33 135

**Summa långfristiga skulder**

**32 595**

**33 135**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

360

3 180

Leverantörsskulder

95

13

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

248

215

**Summa kortfristiga skulder**

**703**

**3 408**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**73 858**

**76 570**

## 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

	2018	2017
Månadsavgifter bostäder	1 754	1 754
Hysesintäkter garage	178	176
Debiterat bredband	76	76
Övriga intäkter	109	107
	<b>2 117</b>	<b>2 113</b>



### Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

	2018	2017
El	4	4
Renhållning	68	67
Fastighetssk. UE	90	86
Försäkring	51	61
Bredband	95	57
Snöröjning	7	3
Övriga fastighetskostnader	115	98
	<b>431</b>	<b>376</b>

### Not 4 Specifikation av sammanslagna resultatposter

	2018	2017
Ersättningar till revisor	12	9
Redovisningstjänster	96	96
Övriga förvaltningskostnader	8	5
Styrelsearvoden inkl social avgifter	89	45
	<b>205</b>	<b>155</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 000	75 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 282	-1 702
Årets avskrivningar	-580	-580
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 862</b>	<b>-2 282</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 138</b>	<b>72 718</b>
Bokfört värde byggnader	55 138	55 718
Bokfört värde mark	17 000	17 000
	<b>72 138</b>	<b>72 718</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
LFFörsäkring	52	51
SBC	5	4
Uppluppen intäkt	24	25
	<b>80</b>	<b>80</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	31 155	35 415
	<b>31 155</b>	<b>35 415</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2018-12-31</b>
Swedbank	1,323	2019-06-28	11 985
Swedbank	1,323	2019-06-28	11 985
Swedbank	1,323	2019-06-28	8 985
			<b>32 955</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 360

Den angivna räntesatsen på krediterna gäller per balansdagen.

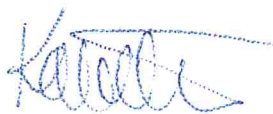
**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna löner	68	34
Beräknade upplupna lagstadgade	21	11
Upplupna räntekostnader	4	3
Övriga upplupna kostnader	20	18
Förutbetalda intäkter	135	149
	<b>248</b>	<b>215</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	40 710	40 710
	<b>40 710</b>	<b>40 710</b>

Linköping den 19/4 2019



Karin Tegin



Caroline Holstensson



Jinn Tonéri



Josef Gillberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2019



Pär Starck  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Ullstämman Gård i Linköping** för år 2018.

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 2018 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.

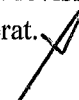
#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

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 2018 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2019-04-25



Pär Starck

Auktoriserad revisor