

# Årsredovisning

för

## Brf Ullstamma Gård i Linköping

769621-6311

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Ullstämman Gård i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## 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.

#### *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*

1 bostad har sålts under året, Flöjtgatan.

## Viktiga händelser under 2015

Vi har under året haft en ordinarie föreningsstämma och en extra stämma.

Vi har haft 4 protokollförda styrelsemöten med enbart BRF Ullstämman gård efter att vi tillsatt nya styrelsen. Vi har utöver detta haft styrelsemöten tillsammans med BRF Ullstämman park och små möten i andra grupperingar kring specifika frågor.

En boende körde av misstag ner en lycktstolpe vid en carport, det gav under en tid problem med elen då huvudströmbrytaren slog ifrån så att gatlyktor och internet slutade fungera på kvällarna. Detta fel försvann då gatlyktan reparerades.

Hastigheten på gatan har fortsatt upplevts vara för hög så skyltar och väggupp har köpts in för att hålla

nere bilarnas hastighet. Det har hjälp men vi har beställt fler väggupp för att täcka över alla vägar inom föreningen ordentligt.

Vi har under året jobbat vidare med att forma ett nytt förvaltningsavtal med Botrygg, detta har vi gjort tillsammans med park. Vi har nu kommit fram till förändringar som bör göras och räknar med att under 2016 få klart ett nytt förvaltningsavtal som passar för våra föreningar.

Parkeringar har diskuterats under året då man upplevt att många parkerat på gatan vilket stör de boende, detta har nu påtalats vid flera tillfällen och man upplever att en förbättring har skett.

## Styrelse

Föreningens styrelse har under året haft följande sammansättning:

Peter Pawlowski	Ordf
Jinn Tonéri	Vice Ordf/kassör
Thomas Lönebrink	Sekreterare
Linda Bergman	Ledamot
Daniel Sandén	Ledamot

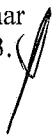
Föreningen tecknas av ordförande och kassör var och en för sig. Styrelsen har under året haft 2 protokollförda möten.

## Valberedning

Valberedning har under perioden varit Caroline Wicksell och Sara Pettersson.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	1 925	1 915	326
Resultat efter finansiella poster	368	315	98
Soliditet (%)	51,3	50,7	86,4
Balansomslutning	75 768	75 927	44 218
Belåning per kvm bostadsyta	11 628	11 685	0
Bostadsavgift per kvm bostadsyta	556	556	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Anledningen till den stora ökningen av nettoomsättningen är att den överhängande delen av tillträden har skett under år 2014. Detta innebär att föreningen har fått in fler avgifter under år 2014 än under år 2013. 

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	238 246
årets vinst	368 493
	<b>606 739</b>

disponeras så att	
avsättes till yttre underhållsfond	103 440
i ny räkning överföres	503 299
	<b>606 739</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
Tkr	1	-2015-12-31	-2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 925	1 915
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 925</b>	<b>1 915</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-309	-89
Övriga externa kostnader	4	-107	-103
Personalkostnader	5	-32	-32
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-580	-529
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 028</b>	<b>-752</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>896</b>	<b>1 162</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-528	-854
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-528</b>	<b>-847</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>368</b>	<b>315</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>368</b>	<b>315</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		1	-2
<b>Årets resultat</b>		<b>368</b>	<b>314</b>



## Balansräkning

Tkr

Not

1

2015-12-31

2014-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

73 878

74 458

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**73 878**

**74 458**

**Summa anläggningstillgångar**

**73 878**

**74 458**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1

-1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

41

95

**Summa kortfristiga fordringar**

**42**

**93**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 848

1 375

**Summa kassa och bank**

**1 848**

**1 375**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 890**

**1 469**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**75 768**

**75 927**

## Balansräkning

Tkr

Not

1

2015-12-31

2014-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

8

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

38 110

38 110

Fond för yttre underhåll

170

74

**Summa bundet eget kapital**

**38 280**

**38 184**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

238

21

Årets resultat

368

314

**Summa fritt eget kapital**

**607**

**334**

**Summa eget kapital**

**38 887**

**38 518**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

36 495

36 675

**Summa långfristiga skulder**

**36 495**

**36 675**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

180

180

Leverantörsskulder

0

343

Skatteskulder

1

5

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

205

206

**Summa kortfristiga skulder**

**386**

**734**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**75 768**

**75 927**

### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

#### Ställda säkerheter

11

##### *Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar

40 710

40 710

**Summa ställda säkerheter**

**40 710**

**40 710**

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 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 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 2 Omsättningens fördelning

	2015	2014
Medlemsavgifter bostäder	1 754	1 754
Hysesintäkter garage	169	160
Övriga intäkter	1	0
	<b>1 925</b>	<b>1 915</b>



### Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

	2015	2014
Renhållning	-48	-50
Bredband	-76	-41
Debiterat bredband (intäkt)	76	76
Fastighetsskötsel	-115	-54
El	-3	-3
Snöröjning	-76	-4
Vidarefakturerering	-13	13
Övriga fastighetskostnader	-25	0
Försäkring	-28	-26
	<b>-309</b>	<b>-89</b>

### Not 4 Specifikation av externa kostnader

	2015	2014
Övriga förvaltningskostnader	-4	0
Redovisningstjänster	-88	-88
Övriga externa kostnader	-1	0
Ersättningar till revisor	-15	-15
	<b>-107</b>	<b>-103</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	-24	-24
Sociala kostnader	-8	-8
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-32</b>	<b>-32</b>



### Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 000	43 750
Inköp	0	31 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
Ingående avskrivningar	-542	-13
Årets avskrivningar	-580	-529
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 122</b>	<b>-542</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 878</b>	<b>74 458</b>
Bokfört värde byggnader	56 878	57 458
	<b>56 878</b>	<b>57 458</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkringspremie	24	23
Mediafaktura BRf Ullstämman Park	17	0
Övriga kortfristiga skulder	0	72
	<b>41</b>	<b>95</b>

### Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 110	74	21	314
Disposition av föregående års resultat:		96	217	-314
Årets resultat				368
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 110</b>	<b>170</b>	<b>238</b>	<b>368</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån samt ränta per den 2015-12-31

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Lånebelopp 2015-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>
Swedbank	1,074	12 165	12 225
Swedbank	1,074	12 165	12 225
Swedbank	1,074	12 165	12 225
		<b>36 495</b>	<b>36 675</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		-180	-180

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader	-27	-20
Förutbetalda hyresintäkter	-143	-149
Upplupna räntekostnader	-3	-5
Beräknade upplupna lagstadgade	-8	-8
Upplupna löner	-24	-24
	<b>-205</b>	<b>-206</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	40 710	40 710
	<b>40 710</b>	<b>40 710</b>

Linköping den 2016



Peter Pawlowski  
Ordförande



Jimm Tonéri



Thomas Lönebrink

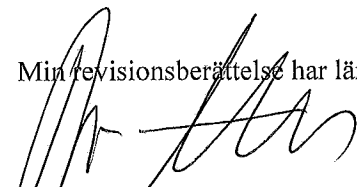


Daniel Sandén



Strandman  
Linda Bergman

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/5 2016



Pär Starck  
Auktoriserad revisor

## Stångebro Revisionsbyrå AB

Auktoriserad revisor

### Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Ullstamma Gård i Linköping**, org.nr 769621-6311

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ullstamma Gård i Linköping för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

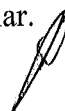
#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.



## Stångebro Revisionsbyrå AB

Auktoriserad revisor

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ullstämman Gård i Linköping för år 2015.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar att med rimlig säkerhet uttala mig omförslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

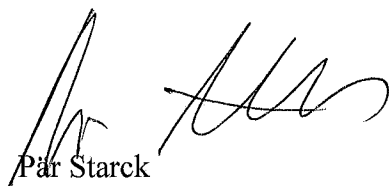
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### *Uttalande*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Linköping den 11 maj 2016



Pär Starck

Auktoriserad revisor