

Årsredovisning 2025

Brf Ullstämman Gård i Linköping

769621-6311



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ullstämman Gård i Linköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rymdattacken 18	2013	Linköping
Rymdattacken 3	2013	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 5 113 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sophie Jenny Caroline Svensson	Ordförande
Hanna Smedberg Sjöberg	Styrelseledamot
Johan Fors	Styrelseledamot
Lina Järvenpää	Styrelseledamot
Ulf Samuelsson	Styrelseledamot

Valberedning

Lena Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fridolf Elmer Gustavsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2024-2073 ● 2025

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare Nabo

Teknisk förvaltning FF Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året tvingades vi höja avgifterna pga rådande ränteläge. Omförhandling av ett av lånen skedde i Jan 2026. Dörrar, gavlar och vindskivor målades om enligt underhållsplan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Tekniska förvaltningen övergick från Bredablick till FF fastighetsservice AB. Nytt avtal med Gallagher/IF har tecknats gällande vår försäkring. Tidigare hade vi LF försäkringsbolag.

Övriga uppgifter

-

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 599 569	3 378 669	3 317 755	3 327 tkr
Resultat efter fin. poster	-7 649	-1 062 888	154 551	927 260
Soliditet (%)	56	55	55	54,8
Yttre fond	1 842 176	2 312 691	2 001 948	1 691 205
Taxeringsvärde	114 070 000	114 070 000	103 581 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	644	596	596	596
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	89,9	92	92
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 950	10 178	10 270	10 361
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 950	10 178	10 270	10361
Sparande / kvm totalyta, kr	200	147	226	369
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	11	15	2
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	16	11	15	2
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	2,88	2,25	1,02
Räntekänslighet (%)	15,46	17,07	18,13	18,13

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott med 7 649 kr för räkenskapsåret. Underskottet förklaras huvudsakligen av gjorda avskrivningar av materiella anläggningstillgångar om 1 020 186 kr. Det gör att föreningen har ett positivt kassaflöde från verksamheten och det positiva kassaflödet ger föreningens ett sparande motsvarande 200 kr/kvm, vilket framgår av flerårsöversikten (sid 4) Styrelsen bedömer att föreningen har en god likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	58 810 000	-	-	58 810 000
Fond, yttre underhåll	2 312 691	-	-470 515	1 842 176
Balanserat resultat	5 092 201	-1 062 888	470 515	4 499 828
Årets resultat	-1 062 888	1 062 888	-7 649	-7 649
Eget kapital	65 152 004	0	-7 649	65 144 355

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 499 828
Årets förlust	-7 649
Totalt	4 492 179

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	342 210
Att från yttre fond i anspråk ta	-12 224
Balanseras i ny räkning	4 162 193
	4 492 179

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 599 569	3 378 669
Övriga rörelseintäkter	3	2 350	13 247
Summa rörelseintäkter		3 601 920	3 391 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-887 243	-1 768 562
Övriga externa kostnader	9	-216 094	-121 814
Personalkostnader	10	-125 452	-100 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 020 186	-1 002 216
Summa rörelsekostnader		-2 248 975	-2 993 478
RÖRELSERESULTAT		1 352 945	398 437
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		28 217	42 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 388 811	-1 503 466
Summa finansiella poster		-1 360 594	-1 461 326
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 649	-1 062 888
ÅRETS RESULTAT		-7 649	-1 062 888

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	110 310 610	110 829 724
Markanläggningar	13	1 039 243	1 101 427
Maskiner och inventarier	14	6 146	13 682
Pågående projekt	15	0	431 353
Summa materiella anläggningstillgångar		111 355 999	112 376 186
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 355 999	112 376 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 056	33 647
Övriga fordringar	16	2 928 303	2 064 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	137 205	231 668
Summa kortfristiga fordringar		3 088 564	2 329 794
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 248 128	3 076 892
Summa kassa och bank		2 248 128	3 076 892
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 336 692	5 406 687
SUMMA TILLGÅNGAR		116 692 691	117 782 872

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 810 000	58 810 000
Fond för yttre underhåll		1 842 176	2 312 691
Summa bundet eget kapital		60 652 176	61 122 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 499 828	5 092 201
Årets resultat		-7 649	-1 062 888
Summa fritt eget kapital		4 492 179	4 029 313
SUMMA EGET KAPITAL		65 144 355	65 152 004
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	18 168 000	24 871 000
Summa långfristiga skulder		18 168 000	24 871 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	32 706 000	27 171 000
Leverantörsskulder		86 923	31 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	587 413	557 404
Summa kortfristiga skulder		33 380 336	27 759 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 692 691	117 782 872

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 352 945	398 437
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 020 186	1 002 216
	2 373 131	1 400 653
Erhållen ränta	12 218	81 136
Erlagd ränta	-1 404 892	-1 484 016
Erhållen utdelning	15 999	14 389
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	996 456	12 163
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	122 250	-27 268
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	101 549	-92 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 220 255	-107 616
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	1	-431 353
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1	-431 353
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 168 000	-468 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 168 000	-468 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	52 256	-1 006 968
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 766 836	5 773 805
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 819 092	4 766 836

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ullstämman Gård i Linköping är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Solcellsanläggning	5,00%

Under året har pågående fastighetsförbättringsprojektet med att installera solceller färdigställts och omklassificerats från pågående projekt till byggnad, Projektet avsåg solcellsanläggning och anläggningen togs i drift 2025-02-21, Det totala beloppet som omförts är 431 353. Anläggningen skrivs av på 20 år (5%) med början från mars 2025.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 165 224	2 921 784
Hysesintäkter, p-platser	248 400	250 390
Kabel-TV/Bredband	125 904	125 904
Vatten	0	595
El	1 597	0
Övriga intäkter	58 444	79 996
Summa	3 599 569	3 378 669

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-4
Försäkringsersättning	0	11 496
Övriga rörelseintäkter	2 355	1 755
Summa	2 350	13 247

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	171 960	149 752
Besiktning och service	14 094	81 648
Snöskottning	116 582	146 118
Övrigt	3 205	0
Summa	305 841	377 518

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 984	17 917
Bostäder VVS	372	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	16 118
VA	0	744
Värme	744	0
El	6 839	9 854
Gård/markytor	50 549	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	27 034
Temp. rep und eller projekt	11 632	0
Summa	77 119	71 667

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	0	188 975
El	12 224	0
Fasader	0	623 750
Summa	12 224	812 725

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	-3 394	0
Fastighetsel	83 557	54 961
Sophämtning	140 178	167 157
Summa	220 341	222 118

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	149 140	145 726
Kabel-TV	26 088	32 071
Bredband	96 489	24 011
Bredband/Kabeltv	0	82 726
Summa	271 717	284 534

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	12 167	1 699
Övriga förvaltningskostnader	130 027	39 396
Juridiska kostnader	10 875	13 163
Revisionsarvoden	18 025	22 556
Ekonomisk förvaltning	45 000	45 000
Summa	216 094	121 814

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	0
Löner, tjänstemän	0	83 575
Sociala avgifter	37 252	17 311
Summa	125 452	100 886

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 388 485	1 503 373
Övriga räntekostnader	326	93
Summa	1 388 811	1 503 466

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 000 000	121 000 000
Årets inköp	431 352	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 431 352	121 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 170 276	-9 237 780
Årets avskrivning	-950 466	-932 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 120 742	-10 170 276
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 310 610	110 829 724
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 750 000</i>	<i>27 750 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 240 000	71 240 000
Taxeringsvärde mark	42 830 000	42 830 000
Summa	114 070 000	114 070 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 243 741	1 243 741
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 243 741	1 243 741
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-142 314	-80 130
Årets avskrivning	-62 184	-62 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-204 498	-142 314
Utgående restvärde enligt plan	1 039 243	1 101 427

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 699	37 699
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 699	37 699
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 017	-16 481
Årets avskrivning	-7 536	-7 536
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 553	-24 017
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 146	13 682

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	431 353	0
Årets investeringar	0	431 353
Omfört till Byggnad	-431 353	0
Summa pågående arbeten	0	431 353

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	340 929	337 015
Skattefordringar	13 507	5 809
Övriga fordringar	0	28 845
Nabo Klientmedelskonto	1 512 608	765 394
Borgo	1 058 355	924 550
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 903	2 866
Summa	2 928 303	2 064 479

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 611	14 323
Fastighetsskötsel	40 584	38 961
Försäkringspremier	33 414	132 432
Kabel-TV	4 061	10 691
Bredband	24 172	24 011
Förvaltning	14 363	11 250
Summa	137 205	231 668

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-23	0,97 %	10 175 000	10 295 000
Swedbank	2029-02-23	3,05 %	11 175 000	11 295 000
Swedbank	2026-01-28	2,54 %	7 475 000	8 295 000
Swedbank	2027-02-25	4,16 %	7 353 000	7 389 000
Swedbank	2026-01-28	2,55 %	7 353 000	7 389 000
Swedbank	2026-12-22	2,90 %	7 334 000	7 379 000
Summa			50 865 000	52 042 000
Varav kortfristig del			32 706 000	27 171 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 525 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 952	13 378
Fastighetsskötsel	6 910	0
El	9 968	7 328
Utgiftsräntor	145 403	161 484
Löner	88 200	83 575
Beräknade uppl. sociala avifter	27 712	16 715
Förutbetalda avgifter/hyror	299 268	274 924
Summa	587 413	557 404

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 000 000	69 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Linköping

Sofhie Jenny Caroline Svensson
Ordförande

Hanna Smedberg Sjöberg
Styrelseledamot

Johan Fors
Styrelseledamot

Lina Järvenpää
Styrelseledamot

Ulf Samuelsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Fridolf Elmer Gustavsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 15:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.05.2026 13:55

DOCUMENT ID:

Hy7AXHyyzl

ENVELOPE ID:

rJf0mBy1fe-Hy7AXHyyzl

DOCUMENT NAME:

Brf Ullstämman Gård i Linköping, 769621-6311 - Årsredovisning 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

f57e58c5e9700b0f9bf25af891f90204c069008acdd2288
e15991bb89960fc120a3c7b7a89bb690d3a72cffe9417c
b5568bb1f626293167b7a05c2459726436d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINA JÄRVENPÄÄ linalinea@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:34 11.05.2026 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 160.20.97.25
2. ULF INGEMAR SAMUELS SON Ulfaren12@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 11:11 11.05.2026 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.143.147
3. Hanna Smedberg Sjöberg hannasmberg@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 19:50 14.05.2026 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.3.61
4. JOHAN FORS forslamosh@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 15:19 15.05.2026 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.38
5. Sofhie Jenny Caroline Sve nsson Sofhie88@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 10:59 12.05.2026 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.35
6. Fridolf Elmer Gustavsson fridolf@fridolfrevision.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 15:57 18.05.2026 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.221.204

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

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 räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 räkenskapsåret 2025 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.

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 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 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 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 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

Datum enligt digital signering

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 15:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.05.2026 13:55

DOCUMENT ID:

BkmCXBkzyx

ENVELOPE ID:

SJfC7Hy1Mg-BkmCXBkzyx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Brf Ullstämman Gård i Linköping 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

928c4a2e82d55188e31f109a84d55e69ba00b5f9cd21e8

9813fb0791df39b920a932d190e8e1c0c8cce8447134fd

31ac393e0c4284a0b98a17ccbf77b5cba4ba

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Fridolf Elmer Gustavsson	Signed	18.05.2026 15:56	eID	Swedish BankID
fridolf@fridolfrevision.se	Authenticated	18.05.2026 15:56	Low	IP: 217.215.221.204

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed