



Årsredovisning 2025

HSB brf Ullstämman By i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Ullstämman By i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716425-9785 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rasten 15	1992-01-01	1992
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 830
10	förråd	57
75	garageplatser	1 582
Totalt 165 objekt		10 469

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 21 st 3 rok, 28 st 4 rok, 16 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Lindblom	Ordförande	2019-04-30	
Gunnar Monsén	Ledamot	2019-04-23	
Helena Jonsson	Ledamot	2024-05-30	
Lars-Ivar Beiron	Ledamot	2020-08-23	2025-09-30
Eric Ulfbo	Ledamot	2020-08-23	
Helena Insulander	Ledamot	2024-05-30	
Oskar Hektor	Ledamot	2024-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Lindblom och Helena Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Lindblom, Eric Ulfbo och Oskar Hektor.

Revisorer har varit: Jan Brandinger med Monica Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Jan Brandinger (sammankallande) och Monica Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.
Föreningen har gemensamt avtal för värme och vatten som ingår i årsavgiften. Gemensamt avtal finns även för bredband och tv som debiteras separat.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har flertalet händelser skett:

- Byte av ytterdörrar till Parhusen
- Större tädbeskrining samt nedtagning av träd i området.
- Införskaffande och installation av fartskyltar, lekande barnskyltar och temporära farthinder i området.
- Byte av stora pumpen för värmesystemet.
- Byte av stostyp på alla parhus .
- Byggandet av ställplats för trädgårdsavfallscontainer.
- Avslut av gamla låssystemet.

Linköpings Kommun har påbörjat arbetet med att återställa förskolans lokaler till tre lägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022-2024	Renovering av hall/trapphus i punkthus
2021-2022	Installation av laddstolpar i garage och på publik parkeringsplats
2019-2020	Byte av garageportar, Byte expansionskärl
2018	Byte fläktaggregat i punkthus och isamtliga femmor Byte av gavelplåtar och entréplåtar på samtliga parhus, garage och förråd Byte belysningsarmatur på garage, förråd och punkthus
2017	Rensning av ventilation i 5:or Förbättring dränering bakom Ullstämmanvägen 268-270
2016	Rengöring av tak, balkonger på samtliga byggnader Ommålning av stosar, garage och förråd inkl dörrar Utbyte fläktaggregat hus 270 Uppgradering digital-TV på samtliga kanaler

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga stora planerade åtgärder för de närmsta 5 åren.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	215	242	222	316	283
Skuldsättning, kr/kvm	5 871	6 969	7 005	7 046	7 092
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 923	6 969	7 005	7 046	7 092
Räntekänslighet, %	9	9	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	134	153	141	140	133
Årsavgifter, kr/kvm	780	765	683	670	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	91	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	710	820	754	739	726
Nettoomsättning, tkr	7 263	7 095	6 593	6 439	6 401
Resultat efter finansiella poster, tkr	-620	-162	-76	774	670
Soliditet, %	22	23	23	23	22

* F om 2025 inkluderas föreningens garageyta i nyckeltal beräknade på totala yta.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift- och underhållskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% f om 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 531 983	0	0	3 531 983
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	504 327	0	-504 327	0
S:a bundet eget kapital, kr	4 036 310	0	-504 327	3 531 983
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 144 043	-161 959	504 327	15 486 411
Årets resultat, kr	-161 959	161 959	-619 951	-619 951
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 982 084	0	-115 624	14 866 460
S:a eget kapital, kr	19 018 394	0	-619 951	18 398 443

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 338 000 kr samt ianspråktagande skett med 842 327 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 982 084
Årets resultat, kr	-619 951
Reservation till underhållsfond, kr	-338 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	842 327
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 866 460

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 866 460

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 263 061	7 095 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 256	147 629
Summa Rörelseintäkter		7 388 318	7 242 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 471 932	-3 668 367
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 898	-94 011
Personalkostnader	Not 6	-239 501	-244 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 797 813	-1 816 729
Summa Rörelsekostnader		-6 647 144	-5 823 915
Rörelseresultat		741 174	1 419 025
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107 378	143 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 468 503	-1 724 093
Summa Finansiella poster		-1 361 125	-1 580 984
Resultat efter finansiella poster		-619 951	-161 959
Resultat före skatt		-619 951	-161 959
Årets resultat		-619 951	-161 959



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	72 408 204	74 122 217
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	382 800	466 600
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	2 377 320	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		75 168 324	74 588 817
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		75 168 824	74 589 317
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		352	866
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 978 140	3 296 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	321 302	328 550
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 299 793	3 625 659
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	3 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 600 000
Summa Omsättningstillgångar		7 299 793	7 225 659
Summa Tillgångar		82 468 617	81 814 976

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 531 983	3 531 983
Fond för yttre underhåll	0	504 327
Summa Bundet eget kapital	3 531 983	4 036 310

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 486 411	15 144 043
Årets resultat	-619 951	-161 959
Summa Fritt eget kapital	14 866 460	14 982 084

Summa Eget kapital	18 398 443	19 018 394
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 397 000	34 901 250
Summa Långfristiga skulder		15 397 000	34 901 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		45 729 000	26 631 750
Leverantörsskulder		2 024 444	400 460
Skatteskulder	Not 16	42 523	16 991
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	42 552	52 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	834 655	794 103
Summa Kortfristiga skulder		48 673 174	27 895 332

Summa Skulder		64 070 174	62 796 582
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		82 468 617	81 814 976
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	741 174	1 419 025
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 797 813	1 816 729
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 797 813	1 816 729
Erhållen ränta	111 363	145 199
Erlagd ränta	-1 462 786	-1 691 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 187 564	1 689 065
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 876	214 766
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 674 876	-589 169
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 692 751	-374 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 880 315	1 314 661
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 377 320	244 455
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 377 320	244 455
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-407 000	-407 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-407 000	-407 500
Årets kassaflöde	95 995	1 151 617
Likvida medel vid årets början	6 870 992	5 719 375
Likvida medel vid årets slut	6 966 987	6 870 992



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30 540 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 771 936	6 638 968
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	117 000	117 000
	Hyror lokaler	20 220	20 220
	Hyror garage och parkeringsplatser	325 194	324 600
	Hyror förbrukningsbaserad	37 813	8 969
	Hyror övrigt	2 500	700
	Övriga primära intäkter	14 914	20 532
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 289 577	7 130 988
	Hysesbortfall	-26 516	-35 677
	<i>Summa</i>	-26 516	-35 677
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 263 061	7 095 311
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	40 597
	Övriga sekundära intäkter	125 256	107 032
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	125 256	147 629
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-524 165	-492 689
	Snö och halk-bekämpning	-48 012	-127 983
	Reparationer	-355 181	-229 279
	Planerat underhåll	-1 058 300	-484 429
	Försäkringsskador	-33 615	-26 595
	El	-182 305	-203 815
	Uppvärmning	-1 028 439	-967 009
	Vatten	-189 201	-176 997
	Sophämtning	-217 361	-205 053
	Fastighetsförsäkring	-117 509	-108 058
	Kabel-TV och bredband	-334 724	-316 608
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-311 132	-285 600
	Övriga driftkostnader	-71 987	-44 252
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 471 932	-3 668 367

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-55 255	-23 249
	Extern revision	-17 598	-14 661
	Medlemsavgifter	-36 000	-32 000
	Föreningsverksamhet	-11 485	-3 544
	Övriga förvaltningskostnader	-17 559	-20 558
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-137 898	-94 011
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-101 255	-111 530
	Övriga arvoden	-87 874	-75 384
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 425
	Sociala avgifter	-50 372	-49 939
	Övriga personalkostnader	0	-6 530
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-239 501	-244 807
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 714 013	-1 707 377
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-83 800	-109 352
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 797 813	-1 816 729

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	110 694 484	108 080 171
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 239 000	3 239 000
	Omklassificering	0	2 614 313
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	113 933 484	113 933 484
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 811 267	-38 103 890
	Årets avskrivningar	-1 714 013	-1 707 377
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 525 280	-39 811 267
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 408 204	74 122 217
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 970 000	62 970 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 801 000	721 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 930 000	36 730 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	943 000	1 016 000
	<i>Summa</i>	104 644 000	101 437 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	72 714 000	72 714 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	72 714 000	72 714 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	638 002	438 002
	Omklassificering	0	200 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	638 002	638 002
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-171 402	-62 050
	Årets avskrivningar	-83 800	-109 352
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-255 202	-171 402
	<i>Utgående redovisat värde</i>	382 800	466 600

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	3 058 768
Årets investeringar	2 377 320	0
Omklassificering till byggnad	0	-3 058 768
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 377 320	0

Pågående nyanläggningar avser installation av ytterdörrar. Projektet beräknas vara färdigt våren 2026.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 966 987	3 270 992
Övriga fordringar	11 153	25 251
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 978 140	3 296 243

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 625	9 610
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	315 677	318 940
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	321 302	328 550

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 000 000	3 600 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	3 600 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,62%	2026-09-16	20 000 000	0
Nordea	2,54%	2026-11-18	14 901 250	179 000
Nordea	2,55%	2027-10-20	15 625 000	228 000
Nordea	2,47%	2026-11-19	10 599 750	0
			61 126 000	407 000
Långfristig del			15 397 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			228 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			45 501 000	
Kortfristig del			45 729 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			407 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 628 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,56%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	42 523	16 991
<i>Summa Skatteskulder</i>	42 523	16 991

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	331	1 764
Källskatt	3 980	3 858
Inre fond	38 241	38 241
Övriga kortfristiga skulder	0	8 165
<i>Summa Övriga skulder</i>	42 552	52 028

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	659 737	628 702
Upplupna räntekostnader	160 918	155 201
Övriga upplupna kostnader	14 000	10 200
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	834 655	794 103

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen:
Linköping 2026-03-30

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ullstämman By i Linköping, org.nr. 716425-9785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ullstämman By i Linköping för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31/12 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ullstämman By i Linköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Brandinger
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Ullstämman By i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574239384**

Per Lindblom

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 21:46:38



Eric Ulfso

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 11:34:15



Helena Insulander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 17:11:16



Gunnar Monsén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 11:24:25



Oskar Hektor

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 11:13:57



Helena Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 11:33:17



Jan Brandinger

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:34:51



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:12:21



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Ullstämman By i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574422676**

Jan Brandinger

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 17:46:53



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:12:00



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.