



Årsredovisning 2025

HSB brf Ullstämman 2 i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Ullstämman 2 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716425-9777 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 2024-03-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ritbrädet 26	1992-01-01	1992
Ritsalen 3	1992-01-01	1992

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. 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
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 138
100	garageplatser	0

Totalt 197 objekt **10 138**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 25 st 3 rok, 62 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sebastian Jönsson Segrell	Ordförande	2024-12-20	
Lisbeth Ossman	Ledamot	2018-05-03	
Tommy Sylvan	Ledamot	2023-12-05	
Marie Elisabet Fristedt	Ledamot	2025-06-03	
Torbjörn Gudinge	Ledamot	2018-05-03	2025-04-29
Affi Samuelsson	Ledamot	2019-05-03	
Josefine Svantesson	Ledamot	2023-09-28	2025-06-03
Sepehr Shakeri Yekta	Ledamot	2018-05-03	
David Britte	Ledamot	2025-05-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Davud Britte, Sebastian Jönsson Segrell och Sepher Shakeri Yekta.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbeth Ossman, Affi Samuelsson, Sepehr Shakeri Yekta och Sebastian Jönsson Segrell.

Revisorer har varit: Mari-Louise Holmberg med Margit Syll som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Lars Jacobsson (sammankallande) och Tomas Thuresson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. Extrastämma hölls 2025-04-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.
Föreningen har gemensamt avtal för värme, vatten, sophämtning, bredband och tv (grundutbud) som ingår i årsavgiften.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-26.

Under året har följande väsentliga händelser skett:

Under verksamhetsåret 2025 genomfördes bl.a. följande större reparationer: Målning av förrådsdörrar, byte/målning av träpaneler förråd och garage samt tvätt och målning av garagetak.
Dessa åtgärder var ursprungligen planerade att genomföras under de kommande åren enligt underhållsplanen, men av olika anledningar fann styrelsen anledning att genomföra arbetena före plan.

Under föreningsstämman 2025 befästes gällande regler för garagekö och genomförande inom föreningen.

Under de senaste 10 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Inga väsentliga händelser har inträffat under verksamhetsåret 2024.
2023	Solceller på garagetaken färdiginstallerades. Byte av träpanel 6 st. fasader samt löpande underhåll av sprickbildning på fasader samt stabilisering av husgrunder, årligt underhåll av lägenheternas ventilationssystem och av garageportar.
2022	Byte av belysningsarmatur garage, nya dörrar sop- och återvinningsrum, löpande underhåll av fasader (sprickbildning) samt stabilisering av husgrunder, årligt underhåll av lägenheternas ventilationssystem och av garageportar.
2021	Löpande underhåll av fasader (sprickbildning), byte av värmeväxlare och expansionskärl i undercentralerna, årligt underhåll av lägenheternas ventilationssystem och av garageportarna. Ytterligare 12 garage har utrustats med laddningsboxar för laddning av elfordon.
2020	Luftflödesmätning i samtliga lägenheter, justering där så krävdes, helrenovering av lekplats vid Stenåldersgatan 56. 85 av föreningens 100 garage har utrustats med laddningsboxar för laddning av elfordon.
2019	Löpande underhåll av fasader (sprickbildning), mätning av radonförekomst och åtgärdande där gränsvärden överskridits (fåtal), målning av husfasader och entrédörrar samt bättring av en del stuprör och fönsterbleck, årligt underhåll av lägenheternas ventilationssystem och av garageportarna
2018	Löpande underhåll av fasader (sprickbildning), underhållspolning av dagvattenbrunnar (Stenåldersgatan), byte av garageportar, inklusive breddning av öppningen, underhållsspolning av golvbrunnar i lägenheterna, sänkning av 8 dagvattenbrunnar
2017	Löpande underhåll av fasader (sprickbildning), byte av garageportar, inklusive breddning av öppningen, nya armaturer utebelysning, anläggning av 9 st parkeringsplatser, underhållspolning av dagvattenbrunnar (Bronsåldersgatan)
2016	Byte av träpanel förråd och soprum (gamla sopinkast har täckts med träpanel)
2015	Yttre målning, utbyte av värmeväxlare och fläktaggregat, taktvätt, taknockstättning
2014	Breddning av infart till garage Bronsåldersgatan, service ventilationsaggregat

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2027	Målning av balkonger samt vindskivor
2029	Målning av dörrar, vindskivor samt arbete kring ny energideklARATION

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 162.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	111	58	209	342
Skuldsättning, kr/kvm	5 363	5 417	5 470	5 522	5 573
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 363	5 417	5 470	5 522	5 573
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	8
Energikostnad, kr/kvm	149	137	125	119	121
Årsavgifter, kr/kvm	717	683	606	592	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	92	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	780	736	661	640	718
Nettoomsättning, tkr	7 806	7 430	6 645	6 478	7 274
Resultat efter finansiella poster, tkr	-559	-934	-2 145	18	1 699
Soliditet, %	27	28	28	30	30

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader.

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

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	11 589 971	0	0	11 589 971
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	729 590	0	-729 590	0
S:a bundet eget kapital, kr	12 319 561	0	-729 590	11 589 971
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 032 036	-933 826	729 590	9 827 800
Årets resultat, kr	-933 826	933 826	-559 010	-559 010
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 098 210	0	170 580	9 268 790
S:a eget kapital, kr	21 417 771	0	-559 010	20 858 761

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 110 000 kr samt ianspråktagande skett med 839 590 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	9 098 210
Årets resultat, kr	-559 010
Reservation till underhållsfond, kr	-110 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	839 590
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 268 790

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 268 790

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 806 423	7 430 007
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 742	29 459
Summa Rörelseintäkter		7 909 165	7 459 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 615 867	-3 780 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 391	-110 944
Personalkostnader	Not 6	-295 477	-246 607
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 855 099	-1 848 501
Summa Rörelsekostnader		-6 931 835	-5 987 006
Rörelseresultat		977 331	1 472 461
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 634	16 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 555 975	-2 422 853
Summa Finansiella poster		-1 536 341	-2 406 286
Resultat efter finansiella poster		-559 010	-933 826
Resultat före skatt		-559 010	-933 826
Årets resultat		-559 010	-933 826



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	72 030 663	73 744 919
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	794 877	935 720
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		72 825 540	74 680 639
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		72 826 040	74 681 139

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 733
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 695 245	1 979 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	279 938	252 217
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 975 182	2 233 785
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 866 337	516 337
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 866 337	516 337
Summa Omsättningstillgångar		3 841 520	2 750 122
Summa Tillgångar		76 667 560	77 431 261

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 589 971	11 589 971
Fond för yttre underhåll	0	729 590
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	11 589 971	12 319 561
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 827 800	10 032 036
Årets resultat	-559 010	-933 826
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	9 268 791	9 098 210
Summa Eget kapital	20 858 762	21 417 771

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1420 192 498	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	20 192 498	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	34 176 344	54 915 936
Leverantörsskulder	571 253	385 091
Skatteskulder	Not 1587 944	87 393
Övriga kortfristiga skulder	Not 1614 740	3 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17766 019	621 500
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	35 616 300	56 013 490
Summa Skulder	55 808 798	56 013 490
Summa Eget kapital och skulder	76 667 560	77 431 261

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	977 331	1 472 461
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 855 099	1 848 501
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 855 099	1 848 501
Erhållen ränta	1 714	16 567
Erlagd ränta	-1 452 690	-2 422 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 381 454	914 675
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	204 705	-183 649
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	239 117	-558 492
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	443 822	-742 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 825 276	172 534
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	61 771
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	61 771
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-547 094	-537 752
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-547 094	-537 752
Årets kassaflöde	1 278 182	-303 447
Likvida medel vid årets början	2 256 667	2 560 114
Likvida medel vid årets slut	3 534 849	2 256 667



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:	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	32 891 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	7 274 280	6 928 067
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-2 400	-1 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	424 200	424 250
	Hyror förbrukningsbaserad	56 664	35 696
	Hyror övrigt	15 450	7 400
	Övriga primära intäkter	45 579	39 194
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 813 773	7 432 807
	Hyresbortfall	-7 350	-2 800
	<i>Summa</i>	-7 350	-2 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 806 423	7 430 007
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	102 742	29 459
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	102 742	29 459
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-307 226	-296 745
	Snö och halk-bekämpning	-80 371	-128 623
	Reparationer	-140 541	-161 648
	Planerat underhåll	-864 182	-210 413
	El	-104 866	-107 858
	Uppvärmning	-1 095 475	-995 456
	Vatten	-311 500	-283 347
	Sophämtning	-296 664	-283 052
	Fastighetsförsäkring	-185 954	-170 125
	Kabel-TV och bredband	-316 553	-315 530
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-852 598	-777 485
	Övriga driftkostnader	-59 938	-50 672
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 615 867	-3 780 954

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 399	-484
Administrationskostnader	-40 549	-28 011
Extern revision	-13 625	-13 750
Medlemsavgifter	-42 800	-38 800
Föreningsverksamhet	-19 127	-19 192
Övriga förvaltningskostnader	-43 892	-10 708
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-165 391	-110 944

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-82 296	-60 850
Revisionsarvode	-4 230	-4 125
Övriga arvoden	-166 320	-144 498
Löner och övriga ersättningar	0	-1 100
Sociala avgifter	-42 631	-36 034
<i>Summa Personalkostnader</i>	-295 477	-246 607

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 703 978	-1 697 380
Avskrivning på markanläggning	-10 278	-10 278
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-140 843	-140 843
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 855 099	-1 848 501

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	119 161 261	118 210 532
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 633 000	4 633 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	205 564	205 564
	Omklassificering solceller	0	950 729
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	123 999 825	123 999 825
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-50 254 906	-48 547 248
	Årets avskrivningar	-1 714 256	-1 707 658
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-51 969 162	-50 254 906
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 030 663	73 744 919
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 459 000	112 459 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 370 000	469 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	75 409 000	75 809 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 872 000	677 000
	<i>Summa</i>	194 110 000	189 414 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	Varav i eget förvar	-2 300 000	-2 300 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	72 700 000	72 700 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 408 463	1 408 463
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 408 463	1 408 463
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-472 743	-331 900
	Årets avskrivningar	-140 843	-140 843
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-613 586	-472 743
	<i>Utgående redovisat värde</i>	794 877	935 720

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 668 512	1 740 330
	Övriga fordringar	26 733	239 505
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 695 245	1 979 835
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	17 920	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	262 017	252 217
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	279 938	252 217
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	1 866 337	516 337
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 866 337	516 337

Not 14 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>
Danske Bank	2,27%	2026-11-02	21 000 000	0
SBAB	2,53%	2027-01-07	20 315 072	122 574
SBAB	2,55%	2026-04-02	13 053 770	424 520
			54 368 842	547 094
Långfristig del			20 192 498	
Nästa års amortering av långfristig skuld			122 574	
Lån som ska konverteras inom ett år			34 053 770	
Kortfristig del			34 176 344	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			547 094	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 188 376	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,43%	
Finns swap-avtal			Nej	

* Lånet hos SBAB om 20 315 072 har satts om hos Danskebank under januari 2026

Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	87 944	87 393
<i>Summa Skatteskulder</i>	87 944	87 393

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 523	0
Källskatt	12 217	3 570
<i>Summa Övriga skulder</i>	14 740	3 570

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	649 734	608 500
Upplupna räntekostnader	103 285	0
Övriga upplupna kostnader	13 000	13 000
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	766 019	621 500

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen:
Linköping 2026-03-26

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 2 i Linköping, org.nr. 716425-9777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ullstämman 2 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 2 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

Mari-Louise Holmberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Ullstämman 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574265754**

Sebastian Jönsson Segrell

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:38:13



Tommy Sylvan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:58:36



Affi Samuelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 13:10:12



David Britte

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:33:40



Sepehr Shakeri Yekta

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 12:55:01



Lisbeth Ossman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 12:29:47



Marie Elisabet Fristedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 15:06:02



Mari-Louise Elisabeth Holmberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:52:36



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:09:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Ullstämman 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575580520**

Mari-Louise Elisabeth Holmberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:55:51



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:08:33



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.