



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lokaler (hyresrätt)	0
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 830
75	garageplatser	0
Totalt 170 objekt		8 830

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	
Eric Ulfbo	Ledamot	2020-08-23	
Emma Davidsson	Ledamot	2022-05-29	2024-05-30
Linnea Niss	Ledamot	2021-05-16	2024-05-30
Helena Insulander	Ledamot	2024-05-30	
Oskar Hektor	Ledamot	2024-05-30	
Malin Hektor	Ledamot	2023-05-22	2024-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Insulander, Oskar Hektor, Eric Ulfbo och Lars-Ivar Beiron.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Lindblom, Helena Jonsson, Lars-Ivar Beiron och 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 2024-05-20. Extra föreningsstämma hölls 2024-04-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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.

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 Ullstämavägen 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
2015	Målning av garage och vindskivor, upprustning av förskolans lekplats

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

Årtal	Åtgärd
Kommande år	Byte av ytterdörrar parhus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	242	222	316	283	363
Skuldsättning, kr/kvm	6 969	7 005	7 046	7 092	7 138
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 969	7 005	7 046	7 092	7 138
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	153	141	140	133	122
Årsavgifter, kr/kvm	765	683	670	670	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	91	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	820	754	739	726	733
Nettoomsättning, tkr	7 095	6 593	6 439	6 401	6 482
Resultat efter finansiella poster, tkr	-162	-76	774	670	1 382
Soliditet, %	23	23	23	22	22

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på generell prisökning för alla driftskostnader, vilket i sin tur beror på inflation.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% 2025-01-01.

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
Underhållsfond, kr	667 755	0	-163 428	504 327
S:a bundet eget kapital, kr	4 199 738	0	-163 428	4 036 310
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 056 356	-75 741	163 428	15 144 043
Årets resultat, kr	-75 741	75 741	-161 959	-161 959
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 980 615	0	1 469	14 982 084
S:a eget kapital, kr	19 180 353	0	-161 959	19 018 394

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 321 000 kr samt ianspråktagande skett med 484 428 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	14 980 615
Årets resultat, kr	-161 959
Reservation till underhållsfond, kr	-321 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	484 428
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 982 084

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 982 084

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 095 311	6 519 513
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 629	145 741
Summa Rörelseintäkter		7 242 940	6 665 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 668 367	-3 513 842
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 011	-99 825
Personalkostnader	Not 6	-244 807	-235 571
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 816 729	-1 678 214
Summa Rörelsekostnader		-5 823 915	-5 527 452
Rörelseresultat		1 419 025	1 137 802
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143 109	165 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 724 093	-1 378 892
Summa Finansiella poster		-1 580 984	-1 213 543
Resultat efter finansiella poster		-161 959	-75 741
Resultat före skatt		-161 959	-75 741
Årets resultat		-161 959	-75 741



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	74 122 217	73 215 281
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	466 600	375 952
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	3 058 768
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		74 588 817	76 650 001
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		74 589 317	76 650 501

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		866	-75
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 296 243	2 403 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	328 550	287 164
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 625 659	2 690 898
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 600 000	3 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 600 000	3 600 000
Summa Omsättningstillgångar		7 225 659	6 290 898
Summa Tillgångar		81 814 976	82 941 399

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 531 983	3 531 983
Fond för yttre underhåll	504 327	667 755
Summa Bundet eget kapital	4 036 310	4 199 738
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	15 144 043	15 056 356
Årets resultat	-161 959	-75 741
Summa Fritt eget kapital	14 982 084	14 980 615
Summa Eget kapital	19 018 394	19 180 353

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 901 25010 599 750
Summa Långfristiga skulder		34 901 25010 599 750
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 631 75051 340 750
Leverantörsskulder		400 4601 004 445
Skatteskulder	Not 16	16 99110 279
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	52 02865 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	794 103739 954
Summa Kortfristiga skulder		27 895 33253 161 296
Summa Skulder		62 796 58263 761 046
Summa Eget kapital och skulder		81 814 97682 941 399

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 419 025	1 137 802
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 816 729	1 678 214
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 816 729	1 678 214
Erhållen ränta	145 199	164 149
Erlagd ränta	-1 691 888	-1 311 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 689 065	1 669 067
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	214 766	-82 308
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-589 169	413 943
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-374 404	331 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 314 661	2 000 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	244 455	-3 058 768
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	244 455	-3 058 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-407 500	-362 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-407 500	-362 250
Årets kassaflöde	1 151 617	-1 420 316
Likvida medel vid årets början	5 719 375	7 139 691
Likvida medel vid årets slut	6 870 992	5 719 375

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

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

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 638 968	6 035 500
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	117 000	0
	Hyror lokaler	20 220	20 220
	Hyror garage och parkeringsplatser	324 600	325 920
	Hyror förbrukningsbaserad	8 969	33 019
	Hyror informationsöverföring	0	117 000
	Hyror övrigt	700	0
	Övriga primära intäkter	20 532	15 539
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 130 988	6 547 197
	Hysesbortfall	-35 677	-27 684
	<i>Summa</i>	-35 677	-27 684
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 095 311	6 519 513
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	40 597	19 966
	Övriga sekundära intäkter	107 032	125 775
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	147 629	145 741
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-302 735	-278 298
	Snö och halk-bekämpning	-127 983	-95 034
	Reparationer	-229 279	-295 408
	Planerat underhåll	-484 429	-358 293
	Försäkringsskador	-26 595	-184 750
	EI	-203 815	-196 357
	Uppvärmning	-967 009	-899 934
	Vatten	-176 997	-154 063
	Sophämtning	-205 053	-181 220
	Fastighetsförsäkring	-108 058	-101 949
	Kabel-TV och bredband	-316 608	-277 115
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-285 600	-278 888
	Förvaltningsavtalskostnader	-189 954	-190 699
	Övriga driftkostnader	-44 252	-21 832
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 668 367	-3 513 842

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-103
	Administrationskostnader	-23 249	-23 179
	Extern revision	-14 661	-10 965
	Medlemsavgifter	-32 000	-32 000
	Föreningsverksamhet	-3 544	-11 890
	Övriga förvaltningskostnader	-20 558	-21 689
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-94 011	-99 825
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-111 530	-102 850
	Revisionsarvode	0	-6 000
	Övriga arvoden	-75 384	-73 902
	Löner och övriga ersättningar	-1 425	-1 925
	Sociala avgifter	-49 939	-49 317
	Övriga personalkostnader	-6 530	-1 577
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-244 807	-235 571
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 707 377	-1 634 414
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-109 352	-43 800
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 816 729	-1 678 214

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 080 171	108 080 171
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 239 000	3 239 000
	Omklassificering	2 614 313	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	113 933 484	111 319 171
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 103 890	-36 469 476
	Årets avskrivningar	-1 707 377	-1 634 414
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 811 267	-38 103 890
	<i>Utgående redovisat värde</i>	74 122 217	73 215 281
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 970 000	62 750 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	721 000	721 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 730 000	31 494 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 016 000	1 016 000
	<i>Summa</i>	101 437 000	95 981 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	438 002	438 002
	Omklassificering	200 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	638 002	438 002
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-62 050	-18 250
	Årets avskrivningar	-109 352	-43 800
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-171 402	-62 050
	<i>Utgående redovisat värde</i>	466 600	375 952

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem och tio år.

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	3 058 768	0
Årets förändring	-244 455	3 058 768
Omklassificering	-2 814 313	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	3 058 768

Omklassificeringen avser 2 614 313 kr till Byggnad och 200 000 kr till Maskiner och Teknisk anläggning.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 270 992	2 119 375
Övriga fordringar	25 251	284 434
Summa Övriga fordringar	3 296 243	2 403 809

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	9 610	11 700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	318 940	275 464
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 550	287 164

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 600 000	3 600 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 600 000	3 600 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2,54%	2026-11-18	15 080 250	179 000
Nordea	2,62%	2026-09-16	20 000 000	0
Nordea	2,82%	2025-10-15	15 853 000	228 000
Nordea	1,0%	2025-11-19	10 599 750	0
			61 533 000	407 000

Långfristig del	34 901 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	179 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 452 750
Kortfristig del	26 631 750
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	2,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	16 991	10 279
<i>Summa Skatteskulder</i>	16 991	10 279

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 764	10 530
Källskatt	3 858	9 521
Inre fond	38 241	40 453
Övriga kortfristiga skulder	8 165	5 364
<i>Summa Övriga skulder</i>	52 028	65 868

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	628 702	606 758
Upplupna räntekostnader	155 201	122 996
Övriga upplupna kostnader	10 200	10 200
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	794 103	739 954

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 2024.

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 december 2024 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. Risker 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.

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 2024 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Brandinger
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Ullstämman By i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER LINDBLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:49:18



ERIC ULFSBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:02:59



HELENA INSULANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 10:40:04



GUNNAR MONSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:50:34



OSKAR HEKTOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:01:42



HELENA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:36:48



LARS-IVAR BEIRON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 22:14:56



JAN BRANDINGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 20:01:26



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:13:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Ullstämman By i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN BRANDINGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 20:04:03



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:14:03



HSB – där möjligheterna bor

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.