



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
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.
Torbjörn Gudinge	Ordförande		2024-12-20
Torbjörn Gudinge	Ledamot		2025-05-02
Sebastian Jönsson Segrell	Ordförande	2024-12-20	
Sebastian Jönsson Segrell	Ledamot	2024-06-01	
Lisbeth Ossman	Ledamot		
Tommy Sylvan	Ledamot		
Affi Samuelsson	Ledamot		
Josefine Svantesson	Ledamot		
David Lindberg	Ledamot		2024-08-16
Sepehr Shakeri Yekta	Ledamot		
David Britte	Ledamot	2025-05-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisbeth Ossman, Josefine Svantesson och Affi Samuelsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Margit Syll med Mari-Louise Holmberg 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 2024-05-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-04-27.

Under året har följande väsentliga händelser skett:
Inga väsentliga händelser har inträffat under verksamhetsåret 2024.

Under de senaste 10 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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, underhållspolning 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
2025	Målning av träpaneler och vindskivor på förråd och garage
2027	Målning/byte av förrådsdörrar, balkonger samt vindskivor
2029	Målning av dörrar, vindskivor samt arbete kring ny energideklaration

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 161.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	111	58	209	342	308
Skuldsättning, kr/kvm	5 417	5 470	5 522	5 573	5 725
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 417	5 470	5 522	5 573	5 725
Räntekänslighet, %	8	9	9	8	9
Energikostnad, kr/kvm	137	125	119	121	113
Årsavgifter, kr/kvm	683	606	592	672	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	93	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	736	661	640	718	691
Nettoomsättning, tkr	7 430	6 645	6 478	7 274	7 002
Resultat efter finansiella poster, tkr	-934	-2 145	18	1 699	1 167
Soliditet, %	28	28	30	30	27

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 ökade räntekostnader. Resultatet blev trots det bättre än budgeterat främst med tanke på att vissa underhållsarbeten inte blev nödvändiga, eftersom fastigheternas skick var bättre än förväntat.

Kassaflödet under året blev negativt vilket förutom ökade räntekostnader även förklaras av att höjningen av avgifterna inte var fullt så dramatisk som t.ex. HSB nationellt rekommenderat eller många andra föreningar gjort. Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och klarade den nationella indexjusteringen utan omfattande höjning av avgiften.

För att däremot kunna möta fortsatta kostnadsökningar och för att ha förmågan att fortsatt avsätta till besparingar och framtida underhåll beslutade styrelsen under 2024 att inför verksamhetsåret 2025 höja avgifterna med 5 % från och med 1 januari 2025.

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	836 003	0	-106 413	729 590
S:a bundet eget kapital, kr	12 425 974	0	-106 413	12 319 561
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 070 253	-2 144 630	106 413	10 032 036
Årets resultat, kr	-2 144 630	2 144 630	-933 826	-933 826
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 925 623	0	-827 413	9 098 210
S:a eget kapital, kr	22 351 597	0	-933 826	21 417 771

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 104 000 kr samt ianspråktagande skett med 210 413 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	9 925 623
Årets resultat, kr	-933 826
Reservation till underhållsfond, kr	-104 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	210 413
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 098 210

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 098 210

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	7 430 007	6 639 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 459	63 196
Summa Rörelseintäkter		7 459 467	6 702 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 780 954	-4 415 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 944	-155 457
Personalkostnader	Not 6	-246 607	-259 468
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 848 501	-1 775 874
Summa Rörelsekostnader		-5 987 006	-6 606 100
Rörelseresultat		1 472 460	96 176
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 567	58 955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 422 853	-2 299 761
Summa Finansiella poster		-2 406 286	-2 240 806
Resultat efter finansiella poster		-933 826	-2 144 630
Resultat före skatt		-933 826	-2 144 630
Årets resultat		-933 826	-2 144 630

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	73 744 919	74 501 848
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	935 720	1 076 563
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	1 012 500
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		74 680 639	76 590 911
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		74 681 139	76 591 411

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 733	6 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 979 835	2 105 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	252 217	257 573
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 233 785	2 369 489
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	516 337	500 432
<i>Summa Kassa och bank</i>		516 337	500 432
Summa Omsättningstillgångar		2 750 122	2 869 920
Summa Tillgångar		77 431 261	79 461 331

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 589 971	11 589 971
Fond för yttre underhåll	729 590	836 003
Summa Bundet eget kapital	12 319 561	12 425 974

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 032 036	12 070 253
Årets resultat	-933 826	-2 144 630
Summa Fritt eget kapital	9 098 210	9 925 623

Summa Eget kapital	21 417 771	22 351 597
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		54 915 936	55 453 688
Leverantörsskulder		385 091	995 373
Skatteskulder	Not 16	87 393	70 388
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 570	3 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	621 500	586 805
Summa Kortfristiga skulder		56 013 490	57 109 734

Summa Skulder		56 013 490	57 109 734
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		77 431 261	79 461 331
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 472 460	96 176
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 848 501	1 775 874
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 848 501	1 775 874
Erhållen ränta	16 567	62 455
Erlagd ränta	-2 422 853	-2 300 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	914 675	-365 525
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-183 649	-56 400
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-558 492	487 833
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-742 141	431 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	172 534	65 908
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	61 771	-1 012 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	61 771	-1 012 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-537 752	-529 121
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-537 752	-529 121
Årets kassaflöde	-303 447	-1 475 713
Likvida medel vid årets början	2 560 114	4 035 827
Likvida medel vid årets slut	2 256 667	2 560 114



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:	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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 928 067	6 148 122
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-1 800	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	424 250	429 300
	Hyror förbrukningsbaserad	35 696	41 747
	Hyror övrigt	7 400	0
	Övriga primära intäkter	39 194	19 911
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 432 807	6 639 080
	Hyresbortfall	-2 800	0
	<i>Summa</i>	-2 800	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 430 007	6 639 080
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	35 679
	Övriga sekundära intäkter	29 459	27 517
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	29 459	63 196
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-85 985	-79 044
	Snö och halk-bekämpning	-128 623	-214 132
	Reparationer	-161 648	-140 592
	Planerat underhåll	-210 413	-956 176
	Försäkringsskador	0	-41 679
	EI	-107 858	-96 247
	Uppvärmning	-995 456	-921 410
	Vatten	-283 347	-253 138
	Sophämtning	-283 052	-244 216
	Fastighetsförsäkring	-170 125	-154 667
	Kabel-TV och bredband	-315 530	-307 280
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-777 485	-758 339
	Förvaltningsavtalskostnader	-210 760	-198 040
	Övriga driftkostnader	-50 672	-50 342
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 780 954	-4 415 301

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-33 950
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-484	-25 543
	Administrationskostnader	-28 010	-21 108
	Extern revision	-13 750	-15 375
	Medlemsavgifter	-38 800	-38 800
	Föreningsverksamhet	-19 192	-11 638
	Övriga förvaltningskostnader	-10 708	-9 044
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-110 944	-155 457
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 850	-68 035
	Revisionsarvode	-4 125	-3 940
	Övriga arvoden	-144 498	-150 218
	Löner och övriga ersättningar	-1 100	0
	Sociala avgifter	-36 034	-37 275
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-246 607	-259 468
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	-1 697 380	-1 624 753
	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>	-1 848 501	-1 775 874

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	118 210 532	118 210 532
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 633 000	4 633 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	205 564	205 564
	Omklassificering solceller	950 729	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	123 999 825	123 049 096
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-48 547 248	-46 912 217
	Årets avskrivningar	-1 707 658	-1 635 031
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-50 254 906	-48 547 248
	<i>Utgående redovisat värde</i>	73 744 919	74 501 848
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	112 459 000	108 814 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	469 000	469 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	75 809 000	63 017 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	677 000	677 000
	<i>Summa</i>	189 414 000	172 977 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31
	<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	-331 900	-191 057
	Årets avskrivningar	-140 843	-140 843
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-472 743	-331 900
	<i>Utgående redovisat värde</i>	935 720	1 076 563
	Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.		
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 012 500	0
	Årets förändring	-61 771	1 012 500
	Omklassificering till byggnad	-950 729	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 012 500

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

1 740 330

2 059 683

Övriga fordringar

239 505

46 233

Summa Övriga fordringar

1 979 835

2 105 916

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

252 217

257 573

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

252 217

257 573

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

516 337

500 432

Summa Kassa och bank

516 337

500 432

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,74%	2025-10-13	21 000 000	0
SBAB	3,76%	2025-01-07	20 437 646	111 571
SBAB	3,76%	2025-04-02	13 478 290	424 520
			54 915 936	536 091

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

54 915 936

Kortfristig del

54 915 936

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

536 091

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 144 364

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,75%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	87 393	70 388
	<i>Summa Skatteskulder</i>	87 393	70 388
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	3 570	3 480
	<i>Summa Övriga skulder</i>	3 570	3 480
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	608 500	573 805
	Övriga upplupna kostnader	13 000	13 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	621 500	586 805

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 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 uppger, 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 2 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

Margit Syll
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Ullstämman 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SEBASTIAN JÖNSSON SEGRELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:39:29



JOSEFINE SVANTESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 14:29:40



TOMMY SYLVAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 21:08:28



AFFI SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 13:54:10



SEPEHR SHAKERI YEKTA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:26:56



LISBETH OSSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:19:34



DAVID BRITTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:49:34



MARGIT SYLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 07:37:33



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 15:00:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Ullstämman 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGIT SYLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 07:34:42



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 15:00:49



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 föreningsstämmans 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.