



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 2018-08-06.

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. 2024-12-31.

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.
Torbjörn Gudinge	Ordförande		
Mats Nyqvist	HSB-ledamot		2023-05-25
Birgitta Jansson	Ledamot		2023-06-07
Lisbeth Ossman	Ledamot		
Tommy Sylvan	HSB-ledamot	2023-05-25	
Affi Samuelsson	Ledamot		
Josefine Svantesson	Ledamot	2023-06-07	
David Lindberg	Ledamot		
Sepehr Shakeri Yekta	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Gudinge, Sepehr Shakeri Yekta och David Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbeth Ossman, Torbjörn Gudinge, Affi Samuelsson och Sepehr Shakeri Yekta.

Revisorer har varit: Göran Erjeby 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 2023-06-07 och extrastämma hölls 2023-10-28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Under året har följande väsentliga händelser skett:

- Löpande underhåll av fasader (sprickbildning) samt stabilisering av husgrunder
- Årligt underhåll av lägenheternas ventilationssystem och av garageportar
- Påbörjat installation av solceller

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025	Målning av träpaneler och vindskivor

Årets resultat

Föreningens resultat år 2023 uppgick till - 2 144 630 kr, vilket till största del förklaras av ökade räntekostnader. Kassaflödet har under året varit negativt vilket förutom ökade räntekostnader också beror på en större investering som finansierats av egna medel.

Mot bakgrund av ovan har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10% från och med 1 januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har antal försäljningar varit 4 st.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 161.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	58	209	342	308	324
Skuldsättning, kr/kvm	5 470	5 522	5 573	5 725	5 778
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 470	5 522	5 573	5 725	5 778
Räntekänslighet, %	9	9	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	125	119	121	113	112
Årsavgifter, kr/kvm	606	592	672	644	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	94	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	661	640	718	691	723
Nettoomsättning, tkr	6 645	6 478	7 274	7 002	7 265
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 145	18	1 699	1 167	551
Soliditet, %	28	30	30	27	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.

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	1 735 179	0	-899 176	836 003
S:a bundet eget kapital, kr	13 325 150	0	-899 176	12 425 974
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 153 027	18 050	899 176	12 070 253
Årets resultat, kr	18 050	-18 050	-2 144 630	-2 144 630
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 171 077	0	-1 245 454	9 925 623
S:a eget kapital, kr	24 496 227	0	-2 144 630	22 351 597

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 57 000 kr samt ianspråktagande skett med 956 176 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	11 171 077
Årets resultat, kr	-2 144 630
Reservation till underhållsfond, kr	-57 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	956 176
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 925 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 925 623

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 645 422	6 478 497
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 854	5 625
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 702 276	6 484 122
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 275 743	-3 156 902
Underhåll enligt plan	Not 5	-956 176	-340 724
Övriga externa kostnader	Not 6	-338 839	-295 777
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-259 468	-246 202
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 775 874	-1 757 186
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-31 200
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 606 100	-5 827 990
RÖRELSERESULTAT		96 176	656 132
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		58 955	16 417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 299 561	-654 299
Övriga finansiella poster	Not 10	-200	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-2 240 806	-638 082
ÅRETS RESULTAT		-2 144 630	18 050

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	74 501 848	76 136 879
Inventarier och installationer	Not 12	1 076 563	1 217 406
Pågående nyanläggningar	Not 13	1 012 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 590 911	77 354 285
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		76 591 411	77 354 785
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 000	0
Avräkningskonto HSB		2 059 683	2 035 827
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	46 233	27 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	257 573	229 305
Summa kortfristiga fordringar		2 369 489	2 292 733
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 18	500 432	0
Summa kassa och bank		500 432	0
Summa omsättningstillgångar		2 869 920	4 292 733
SUMMA TILLGÅNGAR		79 461 331	81 647 518

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 589 971	11 589 971
Fond för yttre underhåll	836 003	1 735 179
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>12 425 974</u>	<u>13 325 150</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 070 253	11 153 027
Årets resultat	-2 144 630	18 050
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>9 925 623</u>	<u>11 171 077</u>
Summa eget kapital	<u>22 351 597</u>	<u>24 496 227</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder		
Aktuell skatteskuld	Not 20	
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>57 109 734</u>	<u>57 151 291</u>
Summa skulder	<u>57 109 734</u>	<u>57 151 291</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>79 461 331</u>	<u>81 647 518</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	96 176	656 132
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 775 874	1 757 186
Övriga poster	0	31 200
	<u>1 872 050</u>	<u>2 444 518</u>
Erhållen ränta	58 955	16 417
Erlagd ränta	-2 299 561	-654 299
Övriga poster	-200	-200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-368 756</u>	<u>1 806 436</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 900	-18 957
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	487 564	123 258
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>65 908</u>	<u>1 910 737</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 012 500	-850 479
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-202 067
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 012 500</u>	<u>-1 052 546</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-529 121	-521 149
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-529 121</u>	<u>-521 149</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 475 713	337 042
Likvida medel vid årets början	4 035 827	3 698 785
Likvida medel vid årets slut	<u>2 560 114</u>	<u>4 035 827</u>
	-1 475 713	337 042

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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.

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 148 122	5 998 260
Hysesintäkt garage och bilplatser	429 300	421 350
Konsumtionsavgift el	41 747	21 545
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 922	9 143
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 331	28 199
	6 645 422	6 478 497
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	35 679	0
Bidrag	16 056	0
Övrigt	5 119	5 625
	56 854	5 625
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-182 270	-262 480
El	-96 247	-91 530
Uppvärmning	-921 410	-873 216
Vatten	-253 138	-238 120
Renhållning	-244 216	-217 602
TV, bredband, iptelefoni	-307 280	-293 967
Förvaltningskostnader	-293 176	-193 759
Försäkringar	-154 667	-145 619
Fastighetsskatt	-758 339	-725 138
Övriga driftskostnader	-65 000	-115 472
	-3 275 743	-3 156 902
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-956 176	-340 724
	-956 176	-340 724
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 375	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-198 040	-185 483
Kostnader överlåtelse och panter	-18 375	-11 303
Föreningsverksamhet	-2 140	-39 546
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 733	-8 238
Förbrukningsinventarier	-19 929	-1 295
Medlemsavgifter HSB	-38 800	-38 800
Stämma och styrelse	-9 498	-487
Arrende, hyra, leasing	-33 950	0
	-338 839	-295 777
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-68 035	-79 235
Vicevärdsarvode	-103 848	-97 512
Övriga arvoden	-46 370	-31 555
Revisionsarvode	-3 940	-3 785
Sociala avgifter	-37 275	-34 115
	-259 468	-246 202

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 624 753	-1 616 169
Markanläggningar	-10 278	-10 278
Installationer och inventarier	-140 843	-130 739
	<u>-1 775 874</u>	<u>-1 757 186</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-31 200
	<u>0</u>	<u>-31 200</u>
Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-200	-200
	<u>-200</u>	<u>-200</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2112

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

118 210 532

117 437 153

Omklassificering

0

0

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

-77 100

Årets investering byggnader

0

850 479

Ingående anskaffningsvärde mark

4 633 000

4 633 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

205 564

1 411 960

Omklassificering markanläggning

0

-1 206 396

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**123 049 096****123 049 096****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-46 859 281

-45 289 012

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

45 900

Årets avskrivningar byggnader

-1 624 753

-1 616 169

Ingående avskrivningar markanläggningar

-52 936

-102 976

Årets avskrivningar markanläggningar

-10 278

-10 278

Omklassificering markanläggning

0

60 318

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-48 547 248****-46 912 217****Utgående redovisat värde****74 501 848****76 136 879**

Redovisade värden byggnader

69 726 498

71 351 251

Redovisade värden mark

4 633 000

4 633 000

Redovisade värden markanläggningar

142 350

152 628

Fastighetsbeteckning: Ritbrädet 26 och Ritsalen 3**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder

1992

108 814 000

63 017 000

171 831 000

171 831 000

Lokaler

1992

469 000

677 000

1 146 000

1 146 000

109 283 000**63 694 000****172 977 000****172 977 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

75 000 000

75 000 000

varav i eget förvar

2 300 000

2 300 000

Summa ställda säkerheter**72 700 000****72 700 000**

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 408 463	0
Årets investeringar	0	202 067
Omklassificering	0	1 206 396
Utgående anskaffningsvärden	1 408 463	1 408 463
Ingående avskrivningar	-191 057	0
Årets avskrivningar	-140 843	-130 739
Omklassificering	0	-60 318
Utgående avskrivningar	-331 900	-191 057
Utgående redovisat värde	1 076 563	1 217 406

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	1 012 500	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 012 500	0

Pågående nyanläggningar avser installation av solceller till en total utgift av 1 170 000 kr.

Not 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	46 233	27 601
	46 233	27 601

Not 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	0	3 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	257 573	225 805
	257 573	229 305

Not 17 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum
Kapitalplacering	0	2 000 000
	0	2 000 000

Not 18 BANK

SBAB	500 432	0
	500 432	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		4,77%	2024-04-02	13 902 810	424 520
SBAB		4,66%	2024-01-04	20 550 878	104 601
SBAB		4,66%	2024-10-11	21 000 000	0
				55 453 688	529 121
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					55 453 688
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					55 453 688
Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,70%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 116 484
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					52 808 083

Not 20 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	70 388	44 700
	70 388	44 700

Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 596	3 637
Arbetsgivaravgifter	884	1 238
	3 480	4 875

2023-12-31

2022-12-31

Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	0	269
Förutbetalda årsavgifter och hyror	573 805	529 503
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 000	10 500
	586 805	540 272

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Affi Samuelsson.....
David Lindberg.....
Josefine Svantesson.....
Lisbeth Ossman.....
Sepehr Shakeri Yekta.....
Tommy Sylvan.....
Torbjörn Gudinge

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Göran Erjebj
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2023.

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 2023 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. Revisorenas 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 från BoRevision 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 2023 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

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Erjebj
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Ullstämman 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORBJÖRN GUDINGE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:22:20



JOSEFINE SVANTESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 18:21:44



AFFI SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 22:36:24



SEPEHR SHAKERI YEKTA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:54:13



LISBETH OSSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:03:25



DAVID LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:00:49



TOMMY SYLVAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:07:11



GÖRAN ERJEBY

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:21:32



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:39:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Ullstämman 2 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN ERJEBY

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:18:06



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:41:32



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.