



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2019-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rasten 15	1992-01-01	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lokaler (hyresrätt)	12
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8830
75	garageplatser	0
Totalt 170 objekt		8842

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	
Torbjörn Axelsson	Ledamot	2018-06-26	
Lars-Ivar Beiron	Ledamot	2020-08-23	
Luisa Hagberg	Ledamot	2021-05-16	2022-05-29
Eric Ulfso	Ledamot	2020-08-23	
Emma Davidsson	Ledamot	2022-05-29	
Linnea Niss	Ledamot	2021-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Axelsson, Emma Davidsson, Lars-Ivar Beiron och Eric Ulfso.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per Lindblom, Torbjörn Axelsson, Linnea Niss.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Jonas Hagberg med Patrik Schöllin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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 Ullstämnavägen 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	Ändamål
Kommande år	Invändig renovering av trapphus i punkthus samt fönsterbleck Byte av ytterdörrar parhus Installation av digitala anslagstavlor i punkthus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	316	283	363	372	361
Skuldsättning, kr/kvm	7 046	7 092	7 138	6 625	6 858
Räntekänslighet, %	11	11	11	9	9
Energikostnad, kr/kvm	140	133	122	128	131
Driftskostnad, kr/kvm	293	320	263	340	337
Årsavgifter, kr/kvm	670	670	670	772	772
Totala intäkter, kr/kvm	739	726	733	829	828
Nettoomsättning, tkr	6 439	6 401	6 482	7 265	7 317
Resultat efter finansiella poster, tkr	774	670	1 382	551	1 261
Soliditet, %	23	22	22	27	26

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 531 983	0	0	3 531 983
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	706 204	0	2 844	709 048
S:a bundet eget kapital, kr	4 238 187	0	2 844	4 241 031
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 573 257	670 166	-2 844	14 240 579
Årets resultat, kr	670 166	-670 166	774 484	774 484
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 243 423	0	771 640	15 015 063
S:a eget kapital, kr	18 481 610	0	774 484	19 256 094

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 313 000 kr samt ianspråktagande skett med 310 156 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	14 243 423
Årets resultat, kr	774 484
Reservation till underhållsfond, kr	-313 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	310 156
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 015 063

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 015 063

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 439 442	6 400 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 802	18 611
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 534 245	6 419 431
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 586 543	-2 833 227
Underhåll enligt plan	Not 5	-310 156	-136 396
Övriga externa kostnader	Not 6	-241 018	-222 819
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-263 845	-212 449
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 712 716	-1 694 466
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 114 278	-5 099 357
RÖRELSERESULTAT		1 419 966	1 320 074
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		43 000	19 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-685 727	-667 633
Övriga finansiella poster	Not 9	-2 755	-1 817
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-645 482	-649 908
ÅRETS RESULTAT		774 484	670 166

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	74 849 695	76 544 161
Inventarier och installationer	Not 11	419 752	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	880 108
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>75 269 447</u>	<u>77 424 269</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 269 947</u>	<u>77 424 769</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 918	4 710
Avräkningskonto HSB		1 139 691	1 880 298
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	215 999	8 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	266 098	238 561
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 627 706</u>	<u>2 132 460</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	6 000 000	3 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>6 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 627 706</u>	<u>5 132 460</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>82 897 653</u>	<u>82 557 229</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 531 983	3 531 983
Fond för yttre underhåll		709 048	706 204
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 241 031</u>	<u>4 238 187</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 240 579	13 573 257
Årets resultat		774 484	670 166
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>15 015 063</u>	<u>14 243 423</u>
Summa eget kapital		<u>19 256 094</u>	<u>18 481 610</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>26 680 750</u>	<u>42 302 750</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>26 680 750</u>	<u>42 302 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	35 622 000	20 407 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	40 453	42 140
Leverantörsskulder		494 656	506 212
Aktuell skatteskuld	Not 19	0	210 424
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	9 070	6 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	794 630	600 567
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>36 960 809</u>	<u>21 772 869</u>
Summa skulder		<u>63 641 559</u>	<u>64 075 619</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>82 897 653</u>	<u>82 557 229</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 419 966	1 320 074
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 712 716	1 694 466
Övriga poster	880 108	0
	<u>4 012 790</u>	<u>3 014 540</u>
Erhållen ränta	39 500	14 000
Erlagd ränta	-744 418	-655 727
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-2 755	-1 817
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 305 117</u>	<u>2 370 996</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-232 353	-6 935
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	31 631	17 127
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 104 395</u>	<u>2 381 188</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-438 002	-880 108
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-438 002</u>	<u>-880 108</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-407 000	-407 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-407 000</u>	<u>-407 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 259 393	1 094 080
Likvida medel vid årets början	4 880 298	3 786 218
Likvida medel vid årets slut	<u>7 139 691</u>	<u>4 880 298</u>
	2 259 393	1 094 080

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30 540 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 917 168	5 917 168
Hysesintäkt lokaler	13 920	13 620
Hysesintäkt garage och bilplatser	269 595	266 200
Konsumtionsavgift el	12 309	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	117 000	117 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 611	14 744
Övriga primära intäkter och ersättningar	84 839	72 088
	6 439 442	6 400 820
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	88 182	18 061
Övrigt	6 620	550
	94 802	18 611
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-238 930	-230 074
El	-238 865	-146 736
Uppvärmning	-840 661	-866 373
Vatten	-154 564	-166 771
Renhållning	-183 356	-178 406
Bevakningskostnader	0	-2 219
TV, bredband, iptelefoni	-257 645	-236 287
Hissar serviceavtal & besiktning	-26 641	-22 753
Förvaltningskostnader	-332 575	-331 792
Försäkringar	-94 394	-90 351
Fastighetsskatt	-267 282	-453 920
Övriga driftskostnader	48 369	-107 544
	-2 586 543	-2 833 227
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-310 156	-136 396
	-310 156	-136 396
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 472	-10 102
Övriga förvaltningskostnader	-166 321	-156 104
Kostnader överlåtelse och panter	-21 667	-15 218
Föreningsverksamhet	-5 684	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 073	-9 395
Medlemsavgifter HSB	-32 000	-32 000
Stämman och styrelse	-800	0
	-241 018	-222 819
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-103 797	-78 400
Vicevärdsarvode	-71 830	-71 004
Övriga arvoden	-21 550	-14 250
Övriga personalkostnader	0	-1 650
Revisionsarvode	-10 000	0
Sociala avgifter	-56 668	-45 568
Utbildning	0	-1 577
	-263 845	-212 449

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 694 466	-1 694 466
Installationer och inventarier	-18 250	0
	<u>-1 712 716</u>	<u>-1 694 466</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-2 755	-1 817
	<u>-2 755</u>	<u>-1 817</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2113

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

108 080 171

108 080 171

Ingående anskaffningsvärde mark

3 239 000

3 239 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**111 319 171****111 319 171****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-34 775 010

-33 080 544

Årets avskrivningar byggnader

-1 694 466

-1 694 466

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-36 469 476****-34 775 010****Utgående redovisat värde****74 849 695****76 544 161**

Redovisade värden byggnader

71 610 695

73 305 161

Redovisade värden mark

3 239 000

3 239 000

Fastighetsbeteckning: Rasten 15

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1993	62 750 000	31 494 000	94 244 000	91 644 000
Lokaler	1993	721 000	1 016 000	1 737 000	2 634 000
		63 471 000	32 510 000	95 981 000	94 278 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

72 714 000

72 714 000

Summa ställda säkerheter**72 714 000****72 714 000****Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Omklassificering

438 002

0

Utgående anskaffningsvärden

438 002

0

Årets avskrivningar

-18 250

0

Utgående avskrivningar

-18 250

0

Utgående redovisat värde**419 752****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

880 108

0

Årets Investering

205 705

880 108

Bidrag från Naturvårdsverket

-430 649

Momsavdrag på investering

-217 162

Omklassificering till Inventarier och installationer

438 002

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0**880 108**

Pågående nyanläggningar avser installation av laddstolpar.

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	988	231			
Övrig skattefordran	211 061	0			
Övriga kortfristiga fordringar	3 950	8 660			
	215 999	8 891			
Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Upplupna ränteintäkter	10 500	7 000			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	255 598	231 561			
	266 098	238 561			
Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Kapitalplacering	2,10%	2023-02-28			
	6 000 000	3 000 000			
	6 000 000	3 000 000			
Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,00%	2025-11-19	10 599 750	0
Nordea		0,75%	2024-10-15	16 309 000	228 000
Nordea		3,05%	2023-09-23	20 000 000	0
Swedbank Hypotek		0,74%	2023-08-25	15 394 000	179 000
				62 302 750	407 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 680 750
Nästa års amortering av långfristig skuld					228 000
Lån som ska konverteras inom ett år					35 394 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					35 622 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,53%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 628 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					60 267 750
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde				42 140	42 140
Uttag				-1 687	0
				40 453	42 140
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld				0	210 424
				0	210 424
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Mervärdeskatt				0	2 622
Personalens källskatt				1 810	1 775
Arbetsgivaravgifter				1 896	1 859
Övriga kortfristiga skulder				5 364	270
				9 070	6 526

	2022-12-31	2021-12-31
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	55 202	113 893
Förutbetalda årsavgifter och hyror	563 135	476 474
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	176 293	10 200
	794 630	600 567

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emma Davidsson

.....
Eric Ulfso

.....
Gunnar Monsén

.....
Lars-Ivar Beiron

.....
Linnea Niss

.....
Per Lindblom

.....
Torbjörn Axelsson

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

Jonas Hagberg
Revisor vald av föreningsstämman

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 By i Linköping för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Jonas Hagberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-25 kl. 13:28:03



ERIC ULFSBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:06:59



TORBJÖRN AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 21:06:19



GUNNAR MONSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:58:12



EMMA DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 23:04:25



LINNEA NISS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 22:29:59



LARS-IVAR BEIRON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 07:37:53



JONAS HAGBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 15:40:29



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 08:27:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Ullstämman By i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS HAGBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 15:41:23



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 08:27:13



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.