

Årsredovisning 2024

Brf Ullstämman Gård i Linköping

769621-6311



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ullstämman Gård i Linköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rymdattacken 3	2013	Linköping
Rymdattacken 18	2013	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Östgöta.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 5 113 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hanna Smedberg Sjöberg	Ordförande
Helén Roosvall	Kassör
Gustav Roth	Sekreterare
Johan Fors	Styrelseledamot
Sebastian Ivansson	Styrelseledamot

Valberedning

Lena Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Fridolf Elmer Gustavsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare Nabo

Teknisk förvaltare Bredablick

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 anlätade vi två målerifirmor som målade fasader på våra bostadshus och ytterdörrar och förrådsdörrar.

Installerat solcellsanläggning från företaget Midsummer som kommer generera el och vissa intäkter till föreningen.

Beslutat om avgiftshöjning 2025.

Lagt rörligt lån till bundet.

Drabbades av konkurs hos företag som drev vår laddlösning av bilar vilket gjorde att vi upphandlat ny ladd- och betallosning.

Förändringar i avtal

Bytt leverantör av laddinfrastruktur från Eways till ChargeNode.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 378 669	3 317 755	3 327 tkr	3 332 tkr
Resultat efter fin. poster	-1 062 888	154 551	927 260	960 tkr
Soliditet (%)	55	55	54,8	53,7
Yttre fond	2 312 691	2 001 948	1 691 205	-
Taxeringsvärde	114 070 000	103 581 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	596	596	596	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	92,0	92,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 178	10 270	10 361	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 178	10 270	10 361	-
Sparande per kvm totalyta, kr	147	226	369	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	11	15	2	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	11	15	2	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	2,25	1,02	-
Räntekänslighet (%)	17,07	18,13	18,13	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 595 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust är 1 062 888 kr men summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Den åtgärd vi har vidtagit är att från och med 1 mars 2025 höja avgiften till föreningen med 10%. Kan bli aktuellt med ytterligare höjning 2026 beroende på 2025 resultat.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	58 810 000	-	-	58 810 000
Fond, yttre underhåll	2 001 948	-	310 743	2 312 691
Balanserat resultat	5 248 394	154 551	-310 743	5 092 201
Årets resultat	154 551	-154 551	-1 062 888	-1 062 888
Eget kapital	66 214 893	0	-1 062 888	65 152 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 092 201
Årets resultat	-1 062 888
Totalt	4 029 313

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	342 210
Att från yttre fond i anspråk ta not 5	-812 725
Balanseras i ny räkning	4 499 828
	4 029 313

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 378 669	3 317 755
Övriga rörelseintäkter	3	13 247	3 867
Summa rörelseintäkter		3 391 916	3 321 623
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 768 562	-822 736
Övriga externa kostnader	9	-121 814	-106 274
Personalkostnader	10	-100 886	-106 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 002 216	-1 002 216
Summa rörelsekostnader		-2 993 478	-2 038 200
RÖRELSERESULTAT		398 437	1 283 423
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 140	58 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 503 466	-1 187 273
Summa finansiella poster		-1 461 326	-1 128 872
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 062 888	154 551
ÅRETS RESULTAT		-1 062 888	154 551

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	110 829 724	111 762 220
Markanläggningar	13	1 101 427	1 163 611
Maskiner och inventarier	15	13 682	21 218
Pågående projekt	14	431 353	0
Summa materiella anläggningstillgångar		112 376 186	112 947 049
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 376 186	112 947 049
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 647	45 502
Övriga fordringar	16	2 064 479	1 164 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	231 668	290 144
Summa kortfristiga fordringar		2 329 794	1 500 426
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 076 892	4 939 346
Summa kassa och bank		3 076 892	4 939 346
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 406 687	6 439 772
SUMMA TILLGÅNGAR		117 782 872	119 386 821

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 810 000	58 810 000
Fond för yttre underhåll		2 312 691	2 001 948
Summa bundet eget kapital		61 122 691	60 811 948
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 092 201	5 248 394
Årets resultat		-1 062 888	154 551
Summa fritt eget kapital		4 029 313	5 402 944
SUMMA EGET KAPITAL		65 152 004	66 214 893
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	24 871 000	28 979 000
Summa långfristiga skulder		24 871 000	28 979 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	27 171 000	23 531 000
Leverantörsskulder		31 464	122 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	557 404	539 323
Summa kortfristiga skulder		27 759 868	24 192 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 782 872	119 386 821

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	398 437	1 283 423
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 002 216	1 002 216
	1 400 653	2 285 639
Erhållen ränta	81 136	5 016
Erlagd ränta	-1 484 016	-1 139 907
Erhållen utdelning	14 389	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 163	1 150 748
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 268	-165 616
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-92 510	-976 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-107 616	9 096
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-431 353	423 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-431 353	423 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-468 000	-468 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-468 000	-468 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 006 968	-35 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 773 805	5 809 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 766 836	5 773 805

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ullstämman Gård i Linköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	20 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 921 784	2 921 604
Hysesintäkter, p-platser	250 390	253 188
Kabel-TV/Bredband	125 904	125 904
Intäktssreduktion	0	-1 200
Vatten	595	3 581
Övriga intäkter	79 996	14 679
Summa	3 378 669	3 317 755

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	0
Övriga intäkter	0	1 366
Försäkringsersättning	11 496	0
Övriga rörelseintäkter	1 755	2 501
Summa	13 247	3 867

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	149 752	220 000
Besiktning och service	81 648	16 420
Snöskottning	146 118	41 866
Övrigt	0	2 151
Summa	377 518	280 437

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	188 975	0
Fasader	623 750	0
Summa	812 725	0

NOT 6, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17 917	1 336
Dörrar och lås/porttele	0	9 613
Övriga gemensamma utrymmen	16 118	0
VA	744	2 527
El	9 854	8 693
Gård/markytor	0	16 120
Försäkringsärende/vattenskada	27 034	8 824
Summa	71 667	47 112

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	54 961	78 080
Sophämtning	167 157	145 756
Summa	222 118	223 836

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	145 726	134 257
Kabel-TV	32 071	137 095
Bredband	24 011	0
Bredband/Kabeltv	82 726	0
Summa	284 534	271 352

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 699	1 490
Övriga förvaltningskostnader	39 396	46 685
Juridiska kostnader	13 163	0
Revisionsarvoden	22 556	0
Ekonomisk förvaltning	45 000	58 099
Summa	121 814	106 274

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Löner, tjänstemän	83 575	81 855
Sociala avgifter	17 311	25 119
Summa	100 886	106 974

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 503 373	1 186 892
Övriga räntekostnader	93	381
Summa	1 503 466	1 187 273

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 000 000	121 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 000 000	121 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 237 780	-8 305 284
Årets avskrivning	-932 496	-932 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 170 276	-9 237 780
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 829 724	111 762 220
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 750 000</i>	<i>27 750 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 240 000	69 986 000
Taxeringsvärde mark	42 830 000	33 595 000
Summa	114 070 000	103 581 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 243 741	1 666 741
Årets inköp	0	-423 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 243 741	1 243 741
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-80 130	-17 946
Årets avskrivning	-62 184	-62 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-142 314	-80 130
Utgående restvärde enligt plan	1 101 427	1 163 611

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående projekt	431 353	0
Summa	431 353	0

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 699	37 699
Utgående anskaffningsvärde	37 699	37 699
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 481	-8 945
Avskrivningar	-7 536	-7 536
Utgående avskrivning	-24 017	-16 481
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 682	21 218

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	337 015	330 321
Skattefordringar	5 809	0
Övriga fordringar	28 845	0
Nabo Klientmedelskonto	765 394	718 273
Borgo	924 550	116 186
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 866	0
Summa	2 064 479	1 164 780

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 323	68 831
Fastighetsskötsel	38 961	37 438
Försäkringspremier	132 432	119 240
Kabel-TV	10 691	0
Bredband	24 011	0
Förvaltning	11 250	11 250
Inkomsträntor	0	53 385
Summa	231 668	290 144

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-01-23	0,97 %	10 295 000	10 415 000
Swedbank	2025-01-24	0,92 %	11 295 000	11 415 000
Swedbank	2025-01-28	3,50 %	8 295 000	8 415 000
Swedbank	2027-02-25	4,16 %	7 389 000	7 425 000
Swedbank	2025-01-28	3,50 %	7 389 000	7 425 000
Swedbank	2024-12-28	3,74 %	7 397 000	7 415 000
Summa			52 060 000	52 510 000
Varav kortfristig del			27 171 000	23 531 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 720 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 378	8 233
El	7 328	7 309
Löner	83 575	81 855
Beräknade uppl. sociala avifter	16 715	25 119
Utgiftsräntor	161 484	142 034
Förutbetalda avgifter/hyror	274 924	274 773
Summa	557 404	539 323

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	69 000 000	69 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning har trätt i kraft 1 mars 2025. Bundit ytterligare lån.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Linköping

Sebastian Ivansson
Styrelseledamot

Hanna Smedberg Sjöberg
Ordförande

Johan Fors
Styrelseledamot

Helen Roosvall
Kassör

Gustav Roth
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 14:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.05.2025 12:42

DOCUMENT ID:

ryV4fZRTZex

ENVELOPE ID:

H1XNG-0TZlg-ryV4fZRTZex

DOCUMENT NAME:

Brf Ullstämman Gård i Linköping, 769621-6311 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

f301957936efe9cb576fd992167c5bc0f8d340f55ffd1b57fd044d3ddcdc230bceba8ded9b0c33440f441e2e991ce93109e2be9f63b9715e61526eaf329a6f6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Gustav Anders Roth gustavroth@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 12:46 23.05.2025 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.154.247
2. Hanna Smedberg Sjöberg hannasmberg@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 12:46 23.05.2025 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.137.137
3. Helén Anne Emilia Roosvall helenroosvall@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 12:50 23.05.2025 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.139.160
4. JOHAN FORS forslamosh@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 12:54 23.05.2025 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.7
5. Karl Oscar Sebastian Ivan sson sebastianivansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 14:04 23.05.2025 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 185.209.198.103
6. Fridolf Elmer Gustavsson fridolf@fridolfrevision.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 14:14 23.05.2025 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.221.204

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ullstämma Gård i Linköping

Org.nr 769621-6311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ullstämma Gård i Linköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ullstämman Gård i Linköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Datum enligt digital signering

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 14:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.05.2025 12:42

DOCUMENT ID:

H1BGbCpZlx

ENVELOPE ID:

BkzEfZR6Wll-H1BGbCpZlx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Brf Ullstämman Gård i Linköping 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

d4509b67605189174328ebb0c0fa4cb5316512237ce9d06ea0b01fa5771e8b0daf271ae8ea54d81c1035a8d1c1fd446996b4a3c4a63af62647a1f9e2701830f2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Fridolf Elmer Gustavsson	Signed	23.05.2025 14:14	eID	Swedish BankID
fridolf@fridolfrevision.se	Authenticated	23.05.2025 14:14	Low	IP: 217.215.221.204

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed