



Årsredovisning 2025

HSB Brf Rotundan i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rotundan i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769627-4336 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ombudsmannen 33	2014-01-07	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	garageplatser	430
19	p-platser	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 775
Totalt 78 objekt		3 205

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Ombudsmannen GA:5	G:A		34 %	Område för parkering i garage med tillhörande körytor och körramp samt område för in-och utfart
Linköping Ombudsmannen GA:6	G:A	717917-9549	16,67 %	Bullerplank
Linköping Ombudsmannen GA:7	G:A	717917-9549	17 %	Innergård med grönyta, Lekplatser, Gångvägar mm
Linköping Ombudsmannen S:1	Samfällighet	717917-9549	16,67 %	Park
Linköping Ombudsmannen S:2	Samfällighet	717917-9549	20 %	Bostadsanknuten rekreation och parkering

Totalt 5 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ronny Johansson	Ordförande	2022-05-06	2025-05-26
Jonas Svensson	Ordförande	2025-05-26	
Jonas Svensson	Ledamot	2017-05-30	
Veine Bernfort	Ledamot	2024-05-16	
Lars Fornlund	Ledamot	2018-05-11	
Liselott Andersson	Ledamot	2025-05-26	
Henry Åberg	Ledamot	2022-05-06	
Jhonas Fix	Ledamot	2022-05-06	
Aleksandar Shero	Ledamot	2024-05-16	2025-05-26
Viktor Andersson	Ledamot	2025-05-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Svensson, Henry Åberg och Jhonas Fix.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Liselott Andersson, Ronny Johansson, Jonas Svensson, Henry Åberg och Jhonas Fix.

Revisorer har varit: Almir Ceranic med Sabit Kalkan som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Bo Pettersson (sammankallande), Stig Sven Rober Rungstad samt Susanne Ghomashi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret



Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår vatten, värme, el, sophantering samt bredband oc tv. El och vatten debiteras separat på avin utifrån individuellt uppmätt förbrukning (IMD).

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-18.

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- OVK-besiktning
- Nytt avtal för garaget med Dansbanan
- Döda tujor har forslats bort
- Planket mot Industrivägen renoverat, genom samfälligheten

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Installation av laddstolpar på utomhusparkeringen. Besiktning utifrån underhållsplan.
2022	Avgränsningar vid parkeringsområde. OVK besiktning.
2021	Installation av laddstolpar, femårsbesiktning, byte av batterier i kodlås, eluttag monteras vid ytterdörrar
2020	Reparationer i lgh 17 efter skada i tak och efter vattenläckage, inköp av förvaringsskåp.
2019	OVK-besiktning, byte av döda tujor
2018	Byte av döda ädelcypresser, tvåårsbesiktning
2017	Plantering av tujor och ädelcypresser, monterat dörröppnare, inköp av dator

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

Årtal	Åtgärd
2026	Diverse reparation / målning invändigt och utvändigt. Strykning av träpanel.
2027	Diverse reparation / målning invändigt och utvändigt.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	134	233	119	185	158
Skuldsättning, kr/kvm	9 513	9 620	9 727	9 861	9 968
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 987	11 111	11 234	11 389	11 512
Räntekänslighet, %	11	12	16	17	18
Energikostnad, kr/kvm	136	131	137	114	113
Årsavgifter, kr/kvm	966	927	718	665	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	79	82	82
Totala intäkter, kr/kvm	925	883	787	700	688
Nettoomsättning, tkr	2 940	2 813	2 407	2 234	2 192
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 034	-705	-1 077	-918	-915
Soliditet, %	72	72	72	72	72

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader. Ett negativt resultat är väntat i nya föreningar då avskrivningen inledningsvis är hög. Kostnaden för avskrivningar påverkar resultatet men inte föreningens kassaflöde.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 501 322 kr. Under året har föreningen amortering av 342 980 kr på sina lån, vilket gör att det totala kassaflödet landar på 232 856 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 134 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 10% från 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	83 250 000	0	0	83 250 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 910 000	0	0	5 910 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	526 996	0	64 095	591 091
S:a bundet eget kapital, kr	89 686 996	0	64 095	89 751 091
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 524 427	-705 307	-64 095	-8 293 829
Årets resultat, kr	-705 307	705 307	-1 033 716	-1 033 716
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 229 734	0	-1 097 811	-9 327 545
S:a eget kapital, kr	81 457 262	0	-1 033 716	80 423 546

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 85 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 905 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	-8 229 734
Årets resultat, kr	-1 033 716
Reservation till underhållsfond, kr	-85 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 905
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 327 545

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 327 545

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 939 904	2 813 465
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 851	16 174
Summa Rörelseintäkter		2 964 755	2 829 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 663 060	-1 380 314
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 635	-43 364
Personalkostnader	Not 6	-71 106	-70 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 440 953	-1 440 332
Summa Rörelsekostnader		-3 232 753	-2 934 407
Rörelseresultat		-267 998	-104 768
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 349	28 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-785 067	-628 752
Summa Finansiella poster		-765 718	-600 539
Resultat efter finansiella poster		-1 033 716	-705 307
Resultat före skatt		-1 033 716	-705 307
Årets resultat		-1 033 716	-705 307

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	109 540 184	110 976 056
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	101 024	31 592
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	149 026
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		109 641 208	111 156 674
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		109 641 708	111 157 174
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-353
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 048 986	824 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	54 429	54 263
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 103 415	878 171
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	700 000	700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		700 000	700 000
Summa Omsättningstillgångar		1 803 415	1 578 171
Summa Tillgångar		111 445 123	112 735 345

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	89 160 000	89 160 000
Fond för yttre underhåll	591 091	526 996
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	89 751 091	89 686 996
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 293 829	-7 524 427
Årets resultat	-1 033 716	-705 307
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-9 327 545	-8 229 734
Summa Eget kapital	80 423 545	81 457 262

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1518 926 455	11 221 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	18 926 455	11 221 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 562 980	19 611 415
Leverantörsskulder	182 590	156 277
Skatteskulder	Not 1613 896	14 151
Övriga kortfristiga skulder	Not 179	13 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18335 648	261 666
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	12 095 123	20 057 084
Summa Skulder	31 021 578	31 278 084

Summa Eget kapital och skulder	111 445 123	112 735 345
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-267 998	-104 768
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 440 953	1 440 332
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 440 953	1 440 332
Erhållen ränta	19 905	28 619
Erlagd ränta	-728 264	-629 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	464 596	734 913
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 055	53 915
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	29 671	-33 825
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	36 727	20 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten	501 322	755 002
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	74 513	-149 026
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	74 513	-149 026
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-342 980	-342 980
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-342 980	-342 980
Årets kassaflöde	232 856	262 996
Likvida medel vid årets början	1 502 249	1 239 253
Likvida medel vid årets slut	1 735 104	1 502 249



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 510 808	2 391 240
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	170 746	182 349
	Hyror garage och parkeringsplatser	232 676	224 347
	Hyror förbrukningsbaserad	11 600	5 767
	Övriga primära intäkter	14 074	9 762
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 939 904	2 813 465
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 939 904	2 813 465
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	24 851	16 174
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 851	16 174
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-668 965	-544 511
	Snö och halk-bekämpning	-1 348	-2 038
	Reparationer	-48 182	-34 555
	Planerat underhåll	-20 905	-10 669
	El	-180 077	-178 405
	Uppvärmning	-181 744	-172 827
	Vatten	-74 377	-69 345
	Sophämtning	-78 599	-76 986
	Fastighetsförsäkring	-55 353	-53 303
	Kabel-TV och bredband	-117 766	-117 766
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-7 580	-7 810
	Övriga driftkostnader	-228 165	-112 098
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 663 060	-1 380 314

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 069	0
	Administrationskostnader	-15 148	-4 583
	Extern revision	-14 546	-14 157
	Medlemsavgifter	-20 800	-16 800
	Föreningsverksamhet	-4 875	-4 625
	Övriga förvaltningskostnader	-1 197	-3 200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-57 635	-43 364
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 590	-46 810
	Revisionsarvode	-2 860	-2 790
	Övriga arvoden	0	-4 460
	Sociala avgifter	-15 656	-16 337
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-71 106	-70 397
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 435 872	-1 435 872
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 081	-4 460
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 440 953	-1 440 332

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	98 012 000	98 012 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 810 000	24 810 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	122 822 000	122 822 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 845 944	-10 410 072
	Årets avskrivningar	-1 435 872	-1 435 872
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 281 816	-11 845 944
	<i>Utgående redovisat värde</i>	109 540 184	110 976 056
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	758 000	781 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	75 758 000	72 581 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	33 662 000	33 662 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 662 000	33 662 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	44 600	44 600
	Omklassificering av laddstolpar	74 513	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	119 113	44 600
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 008	-8 548
	Årets avskrivningar	-5 081	-4 460
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 089	-13 008
	<i>Utgående redovisat värde</i>	101 024	31 592

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	149 026	0
	Bidrag Naturvårdsverket	-74 513	149 026
	Omklassificering till teknisk anläggning, Not 9	-74 513	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	149 026
Investeringen avser installation av laddstolpar. Installationen skedde under 2024 och investeringen har legat som pågående i väntan på bidrag från Naturvårdsverket.			
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 035 104	802 249
	Övriga fordringar	13 882	22 012
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 048 986	824 261
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 313	1 869
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 116	52 394
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	54 429	54 263
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	700 000	700 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	700 000	700 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,74%	2028-09-30	11 221 000	0
Stadshypotek	2,64%	2027-09-30	8 048 435	342 980
Stadshypotek	2,51%	2026-09-30	11 220 000	0
			30 489 435	342 980
Långfristig del			18 926 455	
Nästa års amortering av långfristig skuld			342 980	
Lån som ska konverteras inom ett år			11 220 000	
Kortfristig del			11 562 980	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			342 980	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 371 920	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,63%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	13 896	14 151
<i>Summa Skatteskulder</i>	13 896	14 151

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	9	4 856
Övriga kortfristiga skulder	0	8 719
<i>Summa Övriga skulder</i>	9	13 575

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	250 652	234 173
Upplupna räntekostnader	70 996	14 193
Övriga upplupna kostnader	14 000	13 300
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	335 648	261 666

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-04-14.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rotundan i Linköping, org.nr. 769627-4336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rotundan i Linköping för räkenskapsåret 2025.

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 31/12 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 Rotundan i Linköping för räkenskapsåret 2025 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Almir Ceranic
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Rotundan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576147109**

Jonas Svensson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 18:02:47



Liselott Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 16:00:24



Lars Fornlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 11:04:47



Veine Bernfort

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:37:31



Viktor Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:55:10



Jhonas Fix

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:06:24



Henry Åberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:26:55



Almir Ceranic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:00:21



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 13:09:57



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Rotundan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576597133**

Almir Ceranic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:03:48



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 13:09:44



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.