



ÅRSREDOVISNING 2022

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 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-09.

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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	garageplatser	0
19	p-platser	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2775
Totalt 78 objekt		2775

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		17 / 50	Område för parkering i garage med tillhörande körytor och körramp samt område för in- och utfart
Linköping Ombudsmannen GA:7	G:A	717917-9549	17 / 100	Innergård med grönyta, Lekplatser, Gångvägar mm
Linköping Ombudsmannen GA:6	G:A	717917-9549	1 / 6	Bullerplank
Linköping Ombudsmannen S:1	Samfällighet	717917-9549	1	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	
Ronny Johansson	Ledamot	2021-05-22	2022-05-05
Simon Kärrsjö	Ordförande	2021-05-22	2022-05-06
Lars Fornlund	Ledamot	2018-05-11	
Ingegerd Liselo Andersson	Ledamot	2020-04-25	
Jonas Svensson	Ledamot	2017-05-30	
Henry Åberg	Ledamot	2022-05-06	
Martin Wigilius	Ledamot	2020-04-25	2022-05-06
Jhonas Fix	Ledamot	2022-05-06	
Aleksandar Shero	Ledamot	2022-05-06	
Nirmela Jusupovic	Ledamot	2020-04-25	2022-05-06

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingegerd Liselo Andersson, Ronny Johansson, Jonas Svensson samt Henry Åberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Carl Ekman (sammankallande) och Maja Höglund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +8% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-16.

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- OVK-besiktning
- Avgränsningar vid parkeringsområde

Årets resultat

Årets resultat uppgår till - 917 513. Det negativa resultatet är en följd av föreningens höga avskrivningskostnader, vilka påverkar resultatet men inte kassaflödet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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	Ändamål
2023	Diverse reparation / målning invändigt och utvändigt.
2024	Diverse reparation / målning invändigt och utvändigt.
2025	Diverse reparation / målning invändigt och utvändigt.
2026	Diverse reparation / målning invändigt och utvändigt. Strykning av träpanel.
2027	Diverse reparation / målning invändigt och utvändigt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	214	188	176	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 389	11 512	11 636	0	0
Räntekänslighet, %	17	18	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	132	130	112	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	371	343	317	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	665	652	633	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	809	795	773	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 234	2 192	2 133	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-918	-915	-947	0	0
Soliditet, %	72	72	72	0	0

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	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	397 124	0	15 062	412 186
S:a bundet eget kapital, kr	89 557 124	0	15 062	89 572 186
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 485 226	-914 911	-15 062	-5 415 199
Årets resultat, kr	-914 911	914 911	-917 513	-917 513
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 400 137	0	-932 575	-6 332 712
S:a eget kapital, kr	84 156 987	0	-917 513	83 239 474

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 87 000 kr samt ianspråktagande skett med 71 938 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	-5 400 137
Årets resultat, kr	-917 513
Reservation till underhållsfond, kr	-87 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 938
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 332 712

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 332 712

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	2 233 713	2 192 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 269	13 189
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 243 982	2 205 562
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 030 228	-953 136
Underhåll enligt plan	Not 5	-71 938	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-272 155	-281 941
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-64 629	-62 198
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 439 960	-1 435 872
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 878 909	-2 733 147
RÖRELSERESULTAT		-634 928	-527 585
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 187	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 572	-387 126
Övriga finansiella poster	Not 9	-200	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-282 585	-387 326
ÅRETS RESULTAT		-917 513	-914 911

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	113 847 800	115 283 672
Inventarier och installationer	Not 11	40 512	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	89 200
Summa materiella anläggningstillgångar		113 888 312	115 372 872
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		113 888 812	115 373 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		430	-778
Avräkningskonto HSB		634 667	865 361
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	25 009	23 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	58 136	48 877
Summa kortfristiga fordringar		718 242	937 186
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	700 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar		700 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		1 418 242	1 137 186
SUMMA TILLGÅNGAR		115 307 054	116 510 558

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 250 000	83 250 000
Upplåtelseavgifter		5 910 000	5 910 000
Fond för yttre underhåll		412 187	397 124
Summa bundet eget kapital		89 572 187	89 557 124
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 415 199	-4 485 226
Årets resultat		-917 513	-914 911
Summa ansamlad förlust		-6 332 712	-5 400 137
Summa eget kapital		83 239 474	84 156 987
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	22 441 000	22 441 000
Summa långfristiga skulder		22 441 000	22 441 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	9 163 120	9 506 100
Leverantörsskulder		231 228	167 278
Aktuell skatteskuld	Not 18	7 810	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	8 620	1 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	215 802	237 812
Summa kortfristiga skulder		9 626 580	9 912 571
Summa skulder		32 067 580	32 353 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 307 054	116 510 558

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-634 928	-527 585
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 439 960	1 435 872
	<u>805 032</u>	<u>908 287</u>
Erhållen ränta	1 962	0
Erlagd ränta	-317 570	-394 463
Övriga poster	-200	-200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>489 224</u>	<u>513 624</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 525	-13 019
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	88 987	16 820
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>567 686</u>	<u>517 426</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	44 600	-89 200
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>44 600</u>	<u>-89 200</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-342 980	-342 980
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-342 980</u>	<u>-342 980</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	269 306	85 246
Likvida medel vid årets början	1 065 361	980 115
Likvida medel vid årets slut	<u>1 334 667</u>	<u>1 065 361</u>
	269 306	85 246

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 BFAR 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.

Föreningen är skattebefriad de första 15 åren avssende fastighetsskatt. Beskattas dock för lokalen.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 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	1 845 120	1 808 976
Hysesintäkt garage och bilplatser	202 732	200 855
Konsumtionsavgift vatten	20 229	28 035
Konsumtionsavgift el	150 514	142 981
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 977	4 989
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 141	6 538
	2 233 713	2 192 374
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Medlemsbonus	10 269	13 189
	10 269	13 189
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-60 808	-21 274
El	-163 848	-153 215
Uppvärmning	-145 908	-149 925
Vatten	-57 140	-58 326
Renhållning	-65 926	-61 562
TV, bredband, iptelefoni	-117 652	-117 880
Hissar serviceavtal & besiktning	-60 701	-52 282
Förvaltningskostnader	-209 519	-191 854
Försäkringar	-48 147	-45 469
Fastighetsskatt	-7 810	0
Övriga driftskostnader	-92 769	-101 351
	-1 030 228	-953 136
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-71 938	0
	-71 938	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 085	-10 137
Övriga förvaltningskostnader	-137 542	-143 961
Kostnader överlåtelse och panter	-5 071	-7 596
Kontorsutrustning och -material	-5 183	-173
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 496	-1 609
Medlemsavgifter HSB	-16 800	-16 800
Samfällighets- och gemensamanläggning	-89 775	-101 664
Stämma och styrelse	-5 204	0
	-272 155	-281 941
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-42 970	-42 000
Övriga arvoden	-4 100	-5 000
Revisionsarvode	-2 560	-2 500
Sociala avgifter	-14 999	-11 898
Utbildning	0	-800
	-64 629	-62 198

2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 435 872	-1 435 872
Installationer och inventarier	-4 088	0
	<u>-1 439 960</u>	<u>-1 435 872</u>

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankkostnader	-200	-200
	<u>-200</u>	<u>-200</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2083

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

98 012 000

98 012 000

Ingående anskaffningsvärde mark

24 810 000

24 810 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

122 822 000

122 822 000

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-7 538 328

-6 102 456

Årets avskrivningar byggnader

-1 435 872

-1 435 872

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 974 200

-7 538 328

Utgående redovisat värde

113 847 800

115 283 672

Redovisade värden byggnader

89 037 800

90 473 672

Redovisade värden mark

24 810 000

24 810 000

Fastighetsbeteckning: Ombudsmannen 33

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2016	60 000 000	11 800 000	71 800 000	64 000 000
Lokaler		781 000	0	781 000	0
		60 781 000	11 800 000	72 581 000	64 000 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17.

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Omklassificering

89 200

Bidrag från naturvårdsverket

-44 600

0

Utgående anskaffningsvärden

44 600

0

Årets avskrivningar

-4 088

0

Utgående avskrivningar

-4 088

0

Utgående redovisat värde

40 512

0

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

89 200

0

Årets Investering

0

89 200

Omklassificering till inventarier och installationer

-89 200

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0

89 200

Installation av laddstolpar. Installationen skedde under 2021 men då bidraget från Naturvårdsverket inte inkom förän januari 2022 aktiverades installationen först februari 2022, se Not 11.

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	14 740	456
Övriga kortfristiga fordringar	10 269	23 270
	25 009	23 726

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	1 225	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 911	48 877
	58 136	48 877

Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,10%	2023-02-28	700 000	200 000
			700 000	200 000

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,25%	2023-09-29	9 163 120	342 980
SEB		0,76%	2024-09-28	11 221 000	0
Stadshypotek		0,70%	2025-09-30	11 220 000	0
				31 604 120	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 441 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 9 163 120

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 163 120**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,57%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 371 920

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 31 604 120

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 33 662 000 33 662 000

varav i eget förvar

Summa ställda säkerheter 33 662 000 33 662 000

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 810	0
	7 810	0

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	4 135	0
Övriga kortfristiga skulder	4 485	1 381
	8 620	1 381

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	15 202	47 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	189 900	180 612
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 700	10 000
	215 802	237 812

2022-12-31

2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Aleksandar Shero.....
Henry Åberg.....
Ingegerd Liselo Andersson.....
Jhonas Fix.....
Jonas Svensson.....
Lars Fornlund.....
Ronny Johansson

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

.....
Lars Häggquist
Revisor vald av föreningsstämman.....
Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rotundan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Häggquist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Rotundan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RONNY JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 19:01:11



INGEGERD LISELO ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 21:47:53



LARS FORNLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 16:23:30



JHONAS FIX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 16:02:13



ALEKSANDAR SHERO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 19:59:04



JONAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 18:36:43



HENRY ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 14:34:58



LARS HÄGGQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 12:38:29



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 14:09:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Rotundan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS HÄGGQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 12:41:37



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 14:09:56



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.