



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. 2024-05-31.

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:7	G:A	717917-9549	17 / 100	Innergård med grönyta, Lekplatser, Gångvägar mm
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: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	
Lars Fornlund	Ledamot	2018-05-11	
Liselott Andersson	Ledamot	2020-04-25	
Jonas Svensson	Ledamot	2017-05-30	
Henry Åberg	Ledamot	2022-05-06	
Dylan Örnholt	Ledamot	2023-05-15	
Jhonas Fix	Ledamot	2022-05-06	
Aleksandar Shero	Ledamot	2022-05-06	2023-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jhonas Fix, Ronny Johansson, Dylan Örnholt samt Liselott Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingegerd Liselo Andersson, Ronny Johansson, Jonas Svensson och Henry Åberg.

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), Aleksandar Shero samt Maja Höglund (t.o.m 230515), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-15.

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- OVK-besiktning.
- Föreningen har genomfört ett stadgebyte.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 Avgränsningar vid parkeringsområde

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
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.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till - 1 076 906 kr. Föreningen är relativt nybyggd och ett negativt resultat är att vänta de första åren då avskrivningskostnaderna är höga. På grund av ökade kostnader för ränta och drift gör föreningen dock ett större negativt resultat än tidigare år. Föreningen har även under året ett negativt kassaflöde. Mot bakgrund av detta har föreningen beslutat att höja årsavgifterna med 20% från och med 1 januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	137	214	188	176
Skuldsättning, kr/kvm	11 234	11 389	11 512	11 636
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 234	11 389	11 512	11 636
Räntekänslighet, %	16	17	18	18
Energikostnad, kr/kvm	158	132	130	112
Årsavgifter, kr/kvm	718	665	652	633
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	82	82	82
Totala intäkter, kr/kvm	909	809	795	773
Nettoomsättning, tkr	2 407	2 234	2 192	2 133
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 077	-918	-915	-947
Soliditet, %	72	72	72	72

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	412 186	0	48 478	460 665
S:a bundet eget kapital, kr	89 572 186	0	48 478	89 620 665
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 415 199	-917 513	-48 478	-6 381 190
Årets resultat, kr	-917 513	917 513	-1 076 906	-1 076 906
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 332 712	0	-1 125 384	-7 458 096
S:a eget kapital, kr	83 239 474	0	-1 076 906	82 162 569

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 522 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	-6 332 712
Årets resultat, kr	-1 076 906
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 522
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 458 096

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 458 096

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 408 337	2 233 713
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 310	10 269
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 523 647	2 243 982
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 189 795	-1 030 228
Underhåll enligt plan	Not 5	-16 522	-71 938
Övriga externa kostnader	Not 6	-319 554	-272 155
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-68 063	-64 629
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 440 332	-1 439 960
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 034 266	-2 878 909
RÖRELSERESULTAT		-510 619	-634 928
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 265	3 187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 352	-285 572
Övriga finansiella poster	Not 9	-200	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-566 287	-282 585
ÅRETS RESULTAT		-1 076 906	-917 513

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	112 411 928	113 847 800
Inventarier och installationer	Not 11	36 052	40 512
Summa materiella anläggningstillgångar		112 447 980	113 888 312
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		112 448 480	113 888 812
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-1 714	430
Avräkningskonto HSB		539 253	634 667
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	79 099	25 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	52 858	58 136
Summa kortfristiga fordringar		669 496	718 242
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	700 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar		700 000	700 000
Summa omsättningstillgångar		1 369 496	1 418 242
SUMMA TILLGÅNGAR		113 817 976	115 307 054

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
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		460 665	412 187
Summa bundet eget kapital		89 620 665	89 572 187
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 381 190	-5 415 199
Årets resultat		-1 076 906	-917 513
Summa ansamlad förlust		-7 458 097	-6 332 712
Summa eget kapital		82 162 568	83 239 474
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	19 611 415	22 441 000
Summa långfristiga skulder		19 611 415	22 441 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	11 563 980	9 163 120
Leverantörsskulder		187 478	231 228
Aktuell skatteskuld	Not 18	14 462	7 810
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	13 756	8 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	264 316	215 802
Summa kortfristiga skulder		12 043 992	9 626 580
Summa skulder		31 655 407	32 067 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 817 976	115 307 054

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-510 619	-634 928
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 440 332	1 439 960
	929 713	805 032
Erhållen ränta	23 265	1 962
Erlagd ränta	-589 352	-317 570
Övriga poster	-200	-200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	363 426	489 224
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 668	-10 525
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	16 553	88 987
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	333 311	567 686
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	44 600
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	44 600
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-428 725	-342 980
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-428 725	-342 980
ÅRETS KASSAFLÖDE	-95 414	269 306
Likvida medel vid årets början	1 334 667	1 065 361
Likvida medel vid årets slut	1 239 252	1 334 667
	-95 414	269 306

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 992 756	1 845 120
Hysesintäkt garage och bilplatser	212 219	202 732
Konsumtionsavgift vatten	23 554	20 229
Konsumtionsavgift el	170 608	150 514
Försäljning egenproducerad el	1 340	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 522	6 977
Skattereduktion förnybar el	1 349	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	-12	8 141
	2 408 337	2 233 713
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	45 854	0
Elstöd	60 404	0
Medlemsbonus	9 052	10 269
	115 310	10 269
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-71 163	-60 808
El	-223 994	-163 848
Uppvärmning	-156 050	-145 908
Vatten	-58 917	-57 140
Renhållning	-68 427	-65 926
TV, bredband, iptelefoni	-117 766	-117 652
Hissar serviceavtal & besiktning	-53 051	-60 701
Förvaltningskostnader	-200 048	-209 519
Försäkringar	-51 523	-48 147
Fastighetsskatt	-7 810	-7 810
Övriga driftskostnader	-181 046	-92 769
	-1 189 795	-1 030 228
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-16 522	-71 938
	-16 522	-71 938
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 426	-11 085
Övriga förvaltningskostnader	-166 166	-137 542
Kostnader överlåtelse och panter	-8 097	-5 071
Kontorsutrustning och -material	0	-5 183
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 702	-1 496
Medlemsavgifter HSB	-16 800	-16 800
Samfällighets- och gemensamanläggning	-107 488	-89 775
Stämma och styrelse	-6 875	-5 204
	-319 554	-272 155
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-44 730	-42 970
Övriga arvoden	-4 260	-4 100
Revisionsarvode	-2 663	-2 560
Sociala avgifter	-15 610	-14 999
Utbildning	-800	0
	-68 063	-64 629

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 435 872	-1 435 872
Installationer och inventarier	-4 460	-4 088
	<u>-1 440 332</u>	<u>-1 439 960</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkosnader	-200	-200
	<u>-200</u>	<u>-200</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2083

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-8 974 200

-7 538 328

Årets avskrivningar byggnader

-1 435 872

-1 435 872

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-10 410 072

-8 974 200

Utgående redovisat värde

112 411 928

113 847 800

Redovisade värden byggnader

87 601 928

89 037 800

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	71 800 000
Lokaler		781 000	0	781 000	781 000
		60 781 000	11 800 000	72 581 000	72 581 000

Ställd säkerhet redovisas i Not 16.

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

44 600

0

Årets investeringar

0

44 600

Utgående anskaffningsvärden

44 600

44 600

Ingående avskrivningar

-4 088

0

Årets avskrivningar

-4 460

-4 088

Utgående avskrivningar

-8 548

-4 088

Utgående redovisat värde

36 052

40 512

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

70 047

14 740

Övriga kortfristiga fordringar

9 052

10 269

79 099

25 009

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	2 275	1 225
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 583	56 911
	52 858	58 136

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB	3,9	2024-02-28	700 000	700 000
			700 000	700 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,76%	2024-09-28	11 221 000	0
Stadshypotek		0,70%	2025-09-30	11 220 000	0
Stadshypotek		4,73%	2025-09-30	8 734 395	342 980
				31 175 395	342 980

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 611 415**

Nästa års amortering av långfristig skuld 342 980

Lån som ska konverteras inom ett år 11 221 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 563 980**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,85%

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

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 460 495

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	14 462	7 810
	14 462	7 810

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	4 799	4 135
Övriga kortfristiga skulder	8 957	4 485
	13 756	8 620

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	14 711	15 202
Förutbetalda årsavgifter och hyror	237 605	189 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	10 700
	264 316	215 802

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Dylan Örnholt.....
Henry Åberg.....
Liselott 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.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Rotundan i Linköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Rotundan i Linköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfält
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Häggquist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-09 kl. 15:02:30



INGEGERD LISELO ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:13:10



DYLAN ÖRHNOLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:43:49



LARS FORNLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:28:03



JHONAS FIX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:25:02



JONAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 18:57:21



HENRY ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:34:42



LARS HÄGGQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:57:42



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:15:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-25 kl. 14:54:10



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:16:48



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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