



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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	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		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	
Veine Bernfort	Ledamot	2024-05-16	
Lars Fornlund	Ledamot	2018-05-11	
Liselott Andersson	Ledamot	2020-04-25	2024-05-16
Jonas Svensson	Ledamot	2017-05-30	
Henry Åberg	Ledamot	2022-05-06	
Dylan Örholt	Ledamot	2023-05-15	2024-05-16
Jhonas Fix	Ledamot	2022-05-06	
Aleksandar Shero	Ledamot	2024-05-16	

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av 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), Susanne Ghomashi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår även debitering för individuellt uppmätt förbrukning av el och vatten.

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:

- Installation av laddstolpar på utomhusparkeringen.
- Besiktning utifrån underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
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 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	233	119	185	158	156
Skuldsättning, kr/kvm	9 620	9 727	9 861	9 968	10 075
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 111	11 234	11 389	11 512	11 636
Räntekänslighet, %	12	16	17	18	18
Energikostnad, kr/kvm	131	137	114	113	97
Årsavgifter, kr/kvm	927	718	665	652	633
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	79	82	82	82
Totala intäkter, kr/kvm	883	787	700	688	669
Nettoomsättning, tkr	2 813	2 407	2 234	2 192	2 133
Resultat efter finansiella poster, tkr	-705	-1 077	-918	-915	-947
Soliditet, %	72	72	72	72	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Föreningen har tidigare inte beräknat garageytans kvm, varpå nyckeltalen skiljer sig åt gentemot årsredovisningen för 2023.

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. I nyckelatet för 2024 ingår även årsavgift för individuell förbrukning av el och vatten, av den anledningen är även nyckeltalet för året betydligt högre än tidigare år.

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

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	-7 458 096
Årets resultat, kr	-705 307
Reservation till underhållsfond, kr	-77 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 669
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 229 734

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 229 734

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 813 465	2 406 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 174	116 659
Summa Rörelseintäkter		2 829 639	2 523 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 380 314	-1 477 442
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 364	-48 428
Personalkostnader	Not 6	-70 397	-68 063
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 440 332	-1 440 332
Summa Rörelsekostnader		-2 934 407	-3 034 266
Rörelseresultat		-104 768	-510 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 213	23 265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 752	-589 552
Summa Finansiella poster		-600 539	-566 287
Resultat efter finansiella poster		-705 307	-1 076 906
Resultat före skatt		-705 307	-1 076 906
Årets resultat		-705 307	-1 076 906



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	110 976 056	112 411 928
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	31 592	36 052
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	149 026	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		111 156 674	112 447 980
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		111 157 174	112 448 480

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-353	-1 714
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	9 052
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	824 261	609 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	54 263	52 858
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		878 171	669 496
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	700 000	700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		700 000	700 000
Summa Omsättningstillgångar		1 578 171	1 369 496
Summa Tillgångar		112 735 345	113 817 976

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	89 160 000	89 160 000
Fond för yttre underhåll	526 996	460 665
Summa Bundet eget kapital	89 686 996	89 620 665

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 524 427	-6 381 190
Årets resultat	-705 307	-1 076 906
Summa Ansamlad förlust	-8 229 734	-7 458 096

Summa Eget kapital

81 457 262 82 162 568

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 221 000	19 611 415
Summa Långfristiga skulder		11 221 000	19 611 415

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 611 415	11 563 980
Leverantörsskulder		156 277	187 478
Skatteskulder	Not 16	14 151	14 462
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	13 575	13 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	261 666	264 316
Summa Kortfristiga skulder		20 057 084	12 043 992

Summa Skulder

31 278 084 31 655 407

Summa Eget kapital och skulder

112 735 345 113 817 976



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -104 768 -510 619

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 440 332 1 440 332

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 440 332 1 440 332

Erhållen ränta 28 619 22 215

Erlagd ränta -629 270 -590 043

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

734 913 361 885

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 53 915 -45 618

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -33 825 17 044

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 20 089 -28 574

Kassaflöde från den löpande verksamheten

755 002 333 311

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -149 026 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -149 026 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -342 980 -428 725

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -342 980 -428 725

Årets kassaflöde

262 996 -95 414

Likvida medel vid årets början 1 239 253 1 334 667

Likvida medel vid årets slut 1 502 249 1 239 253

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.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriften årsredovisning 2023.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 391 240	1 992 756
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	182 349	194 162
	Hyror garage och parkeringsplatser	224 347	212 219
	Hyror förbrukningsbaserad	5 767	0
	Övriga primära intäkter	9 762	7 851
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 813 465	2 406 988
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 813 465	2 406 988
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	45 854
	Övriga sekundära intäkter	16 174	70 805
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 174	116 659
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-362 051	-356 807
	Snö och halk-bekämpning	-2 038	-3 780
	Reparationer	-34 555	-4 309
	Planerat underhåll	-10 669	-16 522
	Försäkringsskador	0	-66 854
	El	-178 405	-223 994
	Uppvärmning	-172 827	-156 050
	Vatten	-69 345	-58 917
	Sophämtning	-76 986	-68 427
	Fastighetsförsäkring	-53 303	-51 523
	Kabel-TV och bredband	-117 766	-117 766
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-7 810	-7 810
	Förvaltningsavtalskostnader	-182 461	-166 166
	Övriga driftkostnader	-112 098	-178 518
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 380 314	-1 477 442

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-4 582	-9 799
	Extern revision	-14 157	-12 426
	Medlemsavgifter	-16 800	-16 800
	Föreningsverksamhet	-4 625	-6 875
	Övriga förvaltningskostnader	-3 200	-2 528
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 364	-48 428
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-46 810	-44 730
	Revisionsarvode	-2 790	-2 663
	Övriga arvoden	-4 460	-4 260
	Sociala avgifter	-16 337	-15 610
	Övriga personalkostnader	0	-800
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-70 397	-68 063
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 435 872	-1 435 872
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 460	-4 460
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 440 332	-1 440 332

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	98 012 000	98 012 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 810 000	24 810 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	122 822 000	122 822 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 410 072	-8 974 200
	Årets avskrivningar	-1 435 872	-1 435 872
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 845 944	-10 410 072
	Utgående redovisat värde	110 976 056	112 411 928
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	781 000	781 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	72 581 000	72 581 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 662 000	33 662 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	33 662 000	33 662 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	44 600	44 600
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	44 600	44 600
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 548	-4 088
	Årets avskrivningar	-4 460	-4 460
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-13 008	-8 548
	Utgående redovisat värde	31 592	36 052
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investering laddstolpar	149 026	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	149 026	0

Inväntar bidrag från Naturvårdsverket, kommer aktiveras under 2025.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

802 249

539 253

Övriga fordringar

22 012

70 047

Summa Övriga fordringar

824 261

609 300

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

0

0

Förutbetalda räntekostnader

0

0

Upplupna ränteutgifter

1 869

2 275

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 394

50 583

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 263

52 858

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

700 000

700 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

700 000

700 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	4,73%	2025-09-30	8 391 415	342 980
Stadshypotek	0,7%	2025-09-30	11 220 000	0
			30 832 415	342 980

Långfristig del

11 221 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

19 611 415

Kortfristig del

19 611 415

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

2,54%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	14 151	14 462
	<i>Summa Skatteskulder</i>	14 151	14 462
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	4 856	4 799
	Övriga kortfristiga skulder	8 719	8 957
	<i>Summa Övriga skulder</i>	13 575	13 756
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	234 173	237 605
	Upplupna räntekostnader	14 193	14 711
	Övriga upplupna kostnader	13 300	12 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	261 666	264 316

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 2024.

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 2024 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 uppger, 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 2024 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Almir Ceranic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-16 kl. 11:08:43



LARS FORNLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:59:35



VEINE BERNFORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 15:20:53



JHONAS FIX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 19:54:15



ALEKSANDAR SHERO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 15:56:30



JONAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:03:47



HENRY ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 12:30:40



ALMIR CERANIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 16:37:25



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:54:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Rotundan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALMIR CERANIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 16:39:38



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:54:20



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 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.