



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Antikvarien i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 766000-0782 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Antikvarien 3   | 1950-11-27    | 1952                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 42               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 508                    |
| 2                | lokaler (hyresrätt)                   | 13                       |
| 6                | garageplatser                         | 82                       |
| 25               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 75 objekt |                                       | 2 603                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll        | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|----------------------|-------------|------------|------------|
| Martina Rydén        | Ordförande  | 2021-06-09 | 2025-06-02 |
| Jesper Gustavsson    | Ordförande  | 2025-06-02 |            |
| Karl Gösta Andersson | Ledamot     | 2021-06-09 | 2025-06-02 |
| Lillebeth Bender     | Ledamot     | 2022-06-14 |            |
| Fikret Karadza       | Ledamot     | 2023-06-05 |            |
| Alisa Shala          | Ledamot     | 2025-06-02 |            |
| Monica Hällsås       | HSB-Ledamot | 2021-06-09 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jesper Gustavsson och Lillebeth Bender.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jesper Gustavsson, Lillebeth Bender, Fikret Karadza och Alisa Shala.

Revisorer har varit: Per Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Markus Berggren (sammankallande) och Kenth Vidman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 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 2025-03-10.

Underhåll och investeringar:

Under verksamhetsåret har återvinningsstationen utökats för att även kunna sortera papper, plast, glas och metallavfall.

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

- Fortsatt utredning/åtgärder kring höga radonvärden.
- Målning av väggar i trapphus/källare.
- Bekämpning av alger på fasad.



## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 351   | 336   | 296   | 348   | 422   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 0     | 0     | 0     | 89    | 684   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 0     | 0     | 0     | 89    | 684   |
| Räntekänslighet, %                     | 0     | 0     | 0     | 0     | 1     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 218   | 205   | 181   | 171   | 167   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 909   | 900   | 874   | 865   | 848   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 96    | 96    | 91    | 97    | 96    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 913   | 899   | 964   | 893   | 883   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 370 | 2 338 | 2 269 | 2 241 | 2 215 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 543   | 447   | -208  | -864  | 620   |
| Soliditet, %                           | 94    | 93    | 89    | 88    | 73    |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 61 595                     | 0                                                                      | 0                         | 61 595                     |
| Underhållsfond, kr                    | 2 246 331                  | 0                                                                      | 102 934                   | 2 349 265                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 307 926</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>102 934</b>            | <b>2 410 860</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 180 021                  | 446 614                                                                | -102 934                  | 2 523 701                  |
| Årets resultat, kr                    | 446 614                    | -446 614                                                               | 542 898                   | 542 898                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 626 635</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>439 964</b>            | <b>3 066 599</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>4 934 561</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>542 898</b>            | <b>5 477 459</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 259 000 kr samt ianspråktagande skett med 156 066 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 | 2 626 635        |
| Årets resultat, kr                                  | 542 898          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -259 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 156 066          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 066 599</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>3 066 599</b> |

### Tillägg till resultaträkningen:

|                                                      |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| Årets resultat                                       | 542 898 kr        |
| Avsättning till underhållsfond                       | -259 000 kr       |
| Disposition underhållsfond                           | <u>156 066 kr</u> |
| Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond | -102 934 kr       |

**Resultat efter fondförändring** **439 964 kr**

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
|                                                                             |       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Rörelseintäkter                                                             |       |            |            |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 370 239  | 2 338 029  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 5 045      | 3 340      |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 2 375 284  | 2 341 369  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |            |            |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 533 624 | -1 561 161 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -64 154    | -92 516    |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -66 014    | -76 285    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -214 023   | -214 023   |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -1 877 815 | -1 943 985 |
| Rörelseresultat                                                             |       | 497 469    | 397 384    |
| Finansiella poster                                                          |       |            |            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 45 430     | 49 230     |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | 45 430     | 49 230     |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 542 898    | 446 614    |
| Resultat före skatt                                                         |       | 542 898    | 446 614    |
| Årets resultat                                                              |       | 542 898    | 446 614    |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |       |                               |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                               |
| Byggnader och mark                             | Not 8 | <div>2 450 2692 664 292</div> |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |       | <div>2 450 2692 664 292</div> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                               |
| Medlemsandel HSB                               |       | <div>500500</div>             |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |       | <div>500500</div>             |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |       | <div>2 450 7692 664 792</div> |

Omsättningstillgångar

|                                              |       |                               |
|----------------------------------------------|-------|-------------------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |       |                               |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 9 | <div>1 119 918744 149</div>   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |       | <div>75 952118 164</div>      |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |       | <div>1 195 870862 313</div>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |       |                               |
| Placeringar HSB                              |       | <div>2 200 0001 800 000</div> |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |       | <div>2 200 0001 800 000</div> |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |       | <div>3 395 8702 662 313</div> |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |       | <div>5 846 6395 327 104</div> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                  |                  |
| Medlemsinsatser                  | 61 595           | 61 595           |
| Fond för yttre underhåll         | 2 349 265        | 2 246 331        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>2 410 860</b> | <b>2 307 926</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |                  |                  |
| Balanserat resultat              | 2 523 701        | 2 180 021        |
| Årets resultat                   | 542 898          | 446 614          |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  | <b>3 066 599</b> | <b>2 626 635</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>5 477 459</b> | <b>4 934 561</b> |

Skulder

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                |                |
| Leverantörsskulder                           | 113 687        | 149 093        |
| Skatteskulder                                | 4 213          | 2 139          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 1016 851   | 21 109         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11234 429  | 220 203        |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>            | <b>369 180</b> | <b>392 544</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                         | <b>369 180</b> | <b>392 544</b> |

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b> | <b>5 846 639</b> | <b>5 327 104</b> |
|---------------------------------------|------------------|------------------|

Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 497 469          | 397 384          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 214 023          | 214 023          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>214 023</b>   | <b>214 023</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 45 430           | 49 230           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>756 921</b>   | <b>660 637</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 42 152           | 140 063          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -23 364          | -150 860         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>18 788</b>    | <b>-10 797</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>775 709</b>   | <b>649 840</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>775 709</b>   | <b>649 840</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 541 453</b> | <b>1 891 613</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>3 317 162</b> | <b>2 541 453</b> |

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 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                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 279 196                | 2 256 660                |
|       | Hyror lokaler                           | 4 536                    | 4 536                    |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 77 832                   | 76 982                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 9 805                    | 3 361                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>2 371 369</b>         | <b>2 341 539</b>         |
|       | Hysesbortfall                           | -1 130                   | -3 510                   |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-1 130</b>            | <b>-3 510</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>2 370 239</b>         | <b>2 338 029</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |

|  |                                     |              |              |
|--|-------------------------------------|--------------|--------------|
|  | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |              |              |
|  | Övriga sekundära intäkter           | 5 045        | 3 340        |
|  | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>5 045</b> | <b>3 340</b> |



| Not 4 | Driftskostnader                       | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|-------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                       | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Driftskostnader</i>                |                   |                   |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning     | -455 073          | -430 251          |
|       | Reparationer                          | -51 798           | -80 686           |
|       | Planerat underhåll                    | -156 066          | -213 390          |
|       | Försäkringsskador                     | 0                 | -15 746           |
|       | El                                    | -52 950           | -46 656           |
|       | Uppvärmning                           | -341 995          | -329 827          |
|       | Vatten                                | -172 263          | -156 303          |
|       | Sophämtning                           | -49 560           | -43 680           |
|       | Fastighetsförsäkring                  | -45 019           | -43 155           |
|       | Kabel-TV och bredband                 | -92 491           | -92 576           |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift  | -69 190           | -64 440           |
|       | Övriga driftkostnader                 | -47 219           | -44 451           |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>          | <b>-1 533 624</b> | <b>-1 561 161</b> |
| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|       |                                       | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                   |                   |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0                 | -34 987           |
|       | Administrationskostnader              | -2 129            | -90               |
|       | Extern revision                       | -16 500           | -15 000           |
|       | Konsultkostnader                      | 0                 | -3 726            |
|       | Medlemsavgifter                       | -24 473           | -23 846           |
|       | Föreningsverksamhet                   | -5 936            | -5 914            |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -15 116           | -8 953            |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-64 154</b>    | <b>-92 516</b>    |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|       |                                       | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                   |                   |
|       | Arvode styrelse                       | -33 500           | -38 000           |
|       | Revisionsarvode                       | -1 500            | -1 500            |
|       | Övriga arvoden                        | -16 200           | -21 200           |
|       | Sociala avgifter                      | -14 814           | -15 585           |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-66 014</b>    | <b>-76 285</b>    |

Föreningen har inte haft några anställda under året

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

|                                                                                          |                 |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Avskrivningar på byggnader                                                               | -198 179        | -198 179        |
| Avskrivning på markanläggning                                                            | -15 844         | -15 844         |
| <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-214 023</b> | <b>-214 023</b> |

| Not 8 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 11 044 500        | 11 044 500        |
| Ingående anskaffningsvärde mark              | 61 500            | 61 500            |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 316 875           | 316 875           |
| <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>11 422 875</b> | <b>11 422 875</b> |

*Ackumulerade avskrivningar*

|                                         |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar                  | -8 758 583        | -8 544 561        |
| Årets avskrivningar                     | -214 023          | -214 023          |
| <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | <b>-8 972 606</b> | <b>-8 758 583</b> |
| <i>Utgående redovisat värde</i>         | <b>2 450 269</b>  | <b>2 664 292</b>  |

*Taxeringsvärde*

|                                   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 17 800 000        | 16 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 79 000            | 3 000             |
| Taxeringsvärde mark - bostäder    | 5 000 000         | 5 200 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler     | 0                 | 81 000            |
| <i>Summa</i>                      | <b>22 879 000</b> | <b>21 284 000</b> |

*Ställda säkerheter*

|                           | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning      | 8 267 000  | 8 267 000  |
| Varav i eget förvar       | -8 267 000 | -8 267 000 |
| <i>Ställda säkerheter</i> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--------------------------------|------------|------------|
|-------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                  |                |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Avräkningskonto HSB            | 1 117 162        | 741 453        |
| Skattekonto                    | 2 756            | 2 696          |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>1 119 918</b> | <b>744 149</b> |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 10 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

|                      |        |        |
|----------------------|--------|--------|
| Övriga skulder       |        |        |
| Källskatt            | 8 505  | 10 905 |
| Arbetsgivaravgifter  | 8 346  | 10 204 |
| Summa Övriga skulder | 16 851 | 21 109 |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 11 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                    |         |         |
|----------------------------------------------------|---------|---------|
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       |         |         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                    | 217 929 | 203 770 |
| Övriga upplupna kostnader                          | 16 500  | 16 433  |
| Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 234 429 | 220 203 |

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.

Innehållet i årsredovisningen beslutades 2026-04-07



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Antikvarien i Mariestad, org.nr. 766000-0782

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Antikvarien i Mariestad för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Bostadsrättsförening Antikvarien i Mariestad för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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.

Mariestad

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Carlsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Antikvarien i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Jesper Gustavsson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:07:19



**Monica Hällsås**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:50:37



**Alisa Shala**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:11:54



**Lillebeth Bender**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:20:09



**Fikret Karadza**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:03:45



**Per Carlsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 14:09:37



**Emil Persson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 22:58:34



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Antikvarien i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Per Carlsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:59:58



**Emil Persson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 22:57:37



# 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.