



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2508
1	lokaler (hyresrätt)	0
6	garageplatser	0
25	p-platser	0
<b>Totalt 74 objekt</b>		<b>2508</b>

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	2021-06-22	
Karl-Gösta Andersson	Ledamot	2021-06-22	
Lillebeth Bender	Ledamot	2022-06-17	
Roland Nordh	Ledamot	2020-06-10	2023-06-05
Fikret Karadza	Ledamot	2023-06-05	
Jesper Gustavsson	Ledamot	2023-06-05	
Robin Wiikman	Ledamot	2022-06-17	
André Björnfot	Ledamot	2022-06-17	
Monica Hällsås	HSB Ledamot	2021-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martina Rydén, Karl-Gösta Andersson, Lillebeth Bender, Robin Wiikman och André Björnfot.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karl-Gösta Andersson, Martina Rydén, Jesper Gustavsson och Robin Wiikman.

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), Markus Berggren samt Kenth Vidman, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-05. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-24. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-04-20.

## Ekonomi

Under året har föreningen slutamorterat det sista av sina lån och har därmed inga lån kvar.

## Underhåll

Under året har följande underhåll skett:

- Målning av garageportar, källardörrar (båda husen) och sophus.
- Bytt ut tvättstugeutrustning, tvättstuga 1 har fått två nya tvättmaskiner och tvättstuga 2 har fått en ny tvättmaskin och en ny torktumlare.
- Byte av filter i torkfläktarna i torkrummen.
- Arbetet med utemiljön är färdigt, med bland annat ny vändplats vid hus 4, plattläggning på gång vid hus 6 och baksida hus 6. Borttagning av asfalterade ytor. Nya cykelparkeringar.
- Föreningen har fått hjälp med att hitta lösningar för att få ner radonvärdena, arbetet fortsätter vidare.
- All belysning i källaren och trappuppgångarna i båda husen är utbytt till närvarostyd belysning.
- Byte av cylindrar i de dörrar (i källaren) som är kvar sedan vi bytte dörrar till lägenheterna har skett, så att det nu är samma system överallt i båda husen.

Under året har två vattenskador uppstått, en på Södra vägen 4B och en i föreningens övernattningslägenhet, vilka medfört stora reparationskostnader. Föreningen inväntar försäkringsersättning från Länsförsäkringar på ca 140 000 kr.

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

- Fortsatt utredning/åtgärder kring höga radonvärden
- Lagning av större hål i fasad gavel hus 6 (C)
- Målning väggar i trapphus/källare
- Byte av kulventiler
- Bekämpning av alger på fasad

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	296	348	422	381	405
Skuldsättning, kr/kvm	0	89	684	903	1 008
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	89	684	903	1 008
Räntekänslighet, %	0	0	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	181	171	167	162	144
Årsavgifter, kr/kvm	874	865	848	848	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	97	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	964	893	883	881	860
Nettoomsättning, tkr	2 269	2 241	2 215	2 209	2 157
Resultat efter finansiella poster, tkr	-208	-864	620	605	599
Soliditet, %	89	88	73	65	60

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.

**Upplysning vid förlust**

Under 2023 går föreningen med förlust, vilket huvudsakligen beror på årets underhållskostnader samt ökade kostnader för reparationer och ett allmänt ökat prisläge. Föreningen har dock en mycket god kassalikviditet, inga lån och föreningen möter de ökade kostnaderna med regelbundna årliga höjningar av årsavgiften som baseras på föreningens budget.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	61 595	0	0	61 595
Underhållsfond, kr	2 213 940	0	-25 219	2 188 721
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 275 535</b>	<b>0</b>	<b>-25 219</b>	<b>2 250 316</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 284 951	-864 388	25 219	2 445 782
Årets resultat, kr	-864 388	864 388	-208 151	-208 151
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 420 563</b>	<b>0</b>	<b>-182 932</b>	<b>2 237 631</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 696 098</b>	<b>0</b>	<b>-208 151</b>	<b>4 487 947</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 558 000 kr samt ianspråktagande skett med 583 219 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	2 420 563
Årets resultat, kr	-208 151
Reservation till underhållsfond, kr	-558 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	583 219
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 237 631</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>2 237 631</b>

**Tillägg till resultaträkningen:**

Årets resultat	-208 151 kr
Avsättning till underhållsfond	-558 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>583 219 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	25 219 kr

**Resultat efter fondförändring -182 932 kr**

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
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 269 327	2 240 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 956	0
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>2 417 283</strong>	<strong>2 240 660</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-2 036 796	-2 536 342
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 654	-129 858
Personalkostnader	Not 6	-83 592	-76 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-367 468	-351 624
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-2 631 510</strong>	<strong>-3 094 336</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>-214 227</strong>	<strong>-853 676</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 891	1 741
Räntekostnader och liknande resultatposter		-815	-12 454
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>6 076</strong>	<strong>-10 713</strong>
<strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-208 151</strong>	<strong>-864 388</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>-208 151</strong>	<strong>-864 388</strong>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	2 878 314	2 928 907
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 878 314</u>	<u>2 928 907</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>2 878 814</u></b>	<b><u>2 929 407</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 10	394 519	2 288 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	257 957	104 962
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>652 536</u>	<u>2 393 634</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 500 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 152 536</u></b>	<b><u>2 393 634</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>5 031 350</u></b>	<b><u>5 323 041</u></b>



# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	61 595	61 595
Fond för yttre underhåll	2 188 721	2 213 940
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 250 316</b>	<b>2 275 535</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 445 782	3 284 951
Årets resultat	-208 151	-864 388
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 237 631</b>	<b>2 420 563</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 487 946</b>	<b>4 696 098</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	223 750
Leverantörsskulder	281 399	162 191
Skatteskulder	10 499	7 823
Övriga kortfristiga skulder	32 385	23 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 121	209 388
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>543 404</b>	<b>626 944</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>543 404</b>	<b>626 944</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 031 350</b>	<b>5 323 041</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-214 227	-853 676
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	367 468	351 624
	<u>153 241</u>	<u>-502 052</u>
Erhållen ränta	6 891	1 741
Erlagd ränta	-815	-12 454
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>159 317</u>	<u>-512 765</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-153 130	-10 908
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	140 211	13 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>146 397</u>	<u>-510 672</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-316 875	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-316 875</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-223 750	-1 492 349
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-223 750</u>	<u>-1 492 349</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-394 228</b>	<b>-2 003 021</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 285 841	4 288 862
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 891 613</u>	<u>2 285 841</u>
	<b>-394 228</b>	<b>-2 003 021</b>

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

20 - 30 år

Avskrivningstid på markanläggningar:

20 år

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 190 924	2 169 216
Hysesintäkt lokaler	3 336	1 744
Hysesintäkt garage och bilplatser	71 012	74 772
Hysesintäkt övrigt	1 200	100
Hysesrabatter	-960	-7 668
Intäkt andrahandsupplåtelse	458	1 500
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	-2 379
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 357	3 375
	<b>2 269 327</b>	<b>2 240 660</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	141 529	0
Elstöd	6 427	0
	<b>147 956</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-370 074	-115 041
El	-49 446	-56 579
Uppvärmning	-283 510	-257 866
Vatten	-120 403	-113 453
Renhållning	-34 436	-33 596
TV, bredband, iptelefoni	-92 596	-86 730
Serviceavtal	-2 325	0
Förvaltningskostnader	-323 909	-337 200
Försäkringar	-39 818	-30 674
Fastighetsskatt	-64 440	-64 440
Periodiskt underhåll	-583 219	-1 385 726
Övriga driftskostnader	-72 621	-55 037
	<b>-2 036 796</b>	<b>-2 536 342</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-583 219	-1 385 726
	<b>-583 219</b>	<b>-1 385 726</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 000	-10 800
Övriga förvaltningskostnader	-98 959	-92 553
Förbrukningsinventarier	-3 400	0
Medlemsavgifter HSB	-22 790	-21 891
Stämma och styrelse	-5 505	-4 614
	<b>-143 654</b>	<b>-129 858</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Arvode till styrelsen	-41 750	-36 500
Vicevärdsarvode	-21 200	-21 200
Övriga arvoden	-3 000	-3 000
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-16 142	-14 312
	<b>-83 592</b>	<b>-76 512</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-351 624	-351 624
Markanläggningar	-15 844	0
	<b>-367 468</b>	<b>-351 624</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 044 500	11 044 500
Ingående anskaffningsvärde mark	61 500	61 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	316 875	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 422 875</b>	<b>11 106 000</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-8 177 093	-7 825 469
Årets avskrivningar byggnader	-351 624	-351 624
Årets avskrivningar markanläggningar	-15 844	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 544 561</b>	<b>-8 177 093</b>

**Utgående redovisat värde**

2 878 314 2 928 907

Redovisade värden byggnader	2 515 783	2 867 407
Redovisade värden mark	61 500	61 500
Redovisade värden markanläggningar	301 031	0

**Fastighetsbeteckning:** Antikvarien 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	16 000 000	5 200 000	21 200 000	21 200 000
Lokaler	1952	3 000	81 000	84 000	84 000
		<b>16 003 000</b>	<b>5 281 000</b>	<b>21 284 000</b>	<b>21 284 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	0	2 698 200
varav i eget förvar	8 267 000	5 568 800
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 267 000</b>	<b>8 267 000</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	391 613	2 285 841
Skattekonto	2 906	2 831
	<b>394 519</b>	<b>2 288 672</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	257 957	104 962
	<b>257 957</b>	<b>104 962</b>

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-28	1 500 000	0
			<b>1 500 000</b>	<b>0</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	250	0
Personalens källskatt	12 930	11 205
Arbetsgivaravgifter	10 893	8 427
Övriga kortfristiga skulder	8 312	4 160
	<b>32 385</b>	<b>23 792</b>
<b>Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	0	582
Förutbetalda årsavgifter och hyror	206 121	198 006
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 000	10 800
	<b>219 121</b>	<b>209 388</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Martina Rydén

.....  
Fikret Karadza

.....  
Jesper Gustavsson

.....  
Karl-Gösta Andersson

.....  
Lillebeth Bender

.....  
Robin Wiikman

.....  
André Björnfot

.....  
Monica Hällsås

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

Per Carlsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Antikvarien i Mariestad för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 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. 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Brf Antikvarien i Mariestad för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 provar 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

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Carlsson  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Antikvarien i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARTINA RYDÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 10:02:44



**ROBIN WIIKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 10:27:30



**MONICA HÄLLSÅS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:51:27



**KARL-GÖSTA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 15:45:13



**JESPER GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 10:59:44



**LILLEBETH BENDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 18:50:20



**ANDRÉ BJÖRNFOT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 05:49:02



**FIKRET KARADZA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 07:41:05



**PER CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 10:10:13



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 12:02:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-06 kl. 10:13:35



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 12:02:02



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.