



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Svampen i Mariestad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svampen i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 716410-3801 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svampen 1	1988-05-16	1989

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5772
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	129
30	garageplatser	471
55	p-platser	0
<b>Totalt 146 objekt</b>		<b>6372</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 6 st 2 rok, 18 st 3 rok, 28 st 4 rok, 4 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Forsell	Ordförande	2012-08-14	
Ola Gullberg	Ledamot	2019-05-01	2023-05-16
Joakim Hjalmarsson	Ledamot	2019-08-18	
Anna-Karin Lind	Ledamot	2022-05-25	
Angelica Landin André	Ledamot	2020-05-02	
Khaldoun Tafesh	Ledamot	2022-05-25	
Karin Reboli	Ledamot	2023-05-16	
Peter Johansson	Ledamot	2022-05-25	
Gabriel Jöngren	Ledamot	2021-05-30	
Henrik Lindblom	Ledamot	2021-05-30	
Svante Swärd Rudström	Suppleant	2023-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Karin Davidsson Lind, Khaldoun Tafesh, Peter Johansson, Karin Reboli samt Svante Swärd Rudström.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna-Karin Lind, Angelica Landin André, Thomas Forsell och Gabriel Jöngren .

Revisorer har varit: Jörgen Martinsson med Sabina Dizdarevic som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stefan Sigfried (sammankallande) och Erden Berani, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-09-06.

Året började sedvanligt med vårstädning med ett gott resultat.

Senare under året har vi utfört fällning av tallar, gallring och stubbfräsning vid stora lekplatsen.

Belysning i returpappers- och soprum har kompletterats med mer ljus. Eluttag i garage har lagats då många var lösa.

Lysrörsarmaturer i tvättstuga, klipprum och övriga småutrymmen i gårdshuset har ersatts med närvarostyrd ledbelysning på grund av att lysrör kommer att försvinna från marknaden. Garageportar har servats och några har behövt lagas.

Arbetet med sandbyte på lekplatserna är påbörjat. Stora lekplatsen har fått ny sand på ny markduk som ligger grundare samt

fått en ny vippleksak monterad. Arbetet på lilla lekplatsen är framflyttat till våren 2024. Det förväntade resultatet är lägre kostnad för rensning av ogräs, detta tack vare grundare markduk, en godkänd besiktning och inte minst trevligare lekplatser. Alla parkeringsplatser med laddstolpar är nu upptagna.

Den första och andra advent anordnades adventsfika som ett öppet hus i gårdshuset, något som var uppskattat av dem som mötte upp.

Under 2024 behöver garagetaken ses över och byte av takskruv med ny tätning har diskuterats som lösning. Målning av fönsterbleck på suterränghusen har skjutits fram och kommer under våren att utföras i föreningens egen regi. Överliggare på staket runt gårdshuset kommer att plåtläggas och är en vedertagen lösning.

#### **Större åtgärder som tidigare genomförts:**

**2012–2013 Fasadbyte och målning samtliga hus (förutom baksidan suterränghusen som har väderskyddande balkonger).**

**2013 Byte av sand och lekutrustning lekplatser.**

**2014–2015 Målning av fasader.**

**2016 Byte av samtliga låscylindrar i området.**

**2017 Några nya parkeringsplatser tillkommer.**

**2018 Alla garageportar byts ut.**

**2019 Gårdshuset får fjärrvärme.**

**2020 Tvättstugan får digitalt bokningssystem.**

**2021 Mossbehandling av tak. Alla dörrar i området målas om.**

**2022 Renovering av gårdshuset. Laddstolpar till sex stycken parkeringsplatser.**

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

Framtida underhåll kommer att ske enligt styrelsens prioritering med underhållsplanen som underlag. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	297	229	289	294	266
Skuldsättning, kr/kvm	4 512	4 633	4 754	4 876	4 997
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 872	5 003	5 134	5 265	5 396
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	52	55	56	34	52
Årsavgifter, kr/kvm	645	624	624	624	612
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	620	600	599	599	587
Nettoomsättning, tkr	3 948	3 815	3 819	3 815	3 738
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 156	580	745	1 250	996
Soliditet, %	32	29	28	26	23

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 027 995	0	0	4 027 995
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 815 920	0	768 046	7 583 966
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 843 915</b>	<b>0</b>	<b>768 046</b>	<b>11 611 961</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 012 182	580 241	-768 046	824 377
Årets resultat, kr	580 241	-580 241	1 156 365	1 156 365
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 592 423</b>	<b>0</b>	<b>388 319</b>	<b>1 980 742</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 436 338</b>	<b>0</b>	<b>1 156 365</b>	<b>13 592 703</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 969 000 kr samt ianspråktagande skett med 200 954 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	1 592 423
Årets resultat, kr	1 156 365
Reservation till underhållsfond, kr	-969 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	200 954
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 980 742</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>1 980 742</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 947 781	3 814 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 889
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 947 781</b>	<b>3 822 724</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 423 442	-1 806 525
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 495	-241 352
Personalkostnader	Not 6	-120 397	-118 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-538 114	-536 795
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 334 448</b>	<b>-2 703 286</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 613 334</b>	<b>1 119 438</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		73 472	7 432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-530 441	-546 630
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-456 969</b>	<b>-539 198</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 156 365</b>	<b>580 241</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 156 365</b>	<b>580 241</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	36 163 753	36 693 957
Inventarier och installationer	Not 9	64 595	72 505
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 228 348</b>	<b>36 766 461</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 228 848</b>	<b>36 766 961</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 538
Övriga fordringar	Not 11	2 259 722	3 438 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	168 733	115 684
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 428 455</b>	<b>3 559 696</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 500 000	2 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>4 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 928 455</b>	<b>6 059 696</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 157 303</b>	<b>42 826 658</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 027 995	4 027 995
Fond för yttre underhåll		7 583 966	6 815 920
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 611 961</b>	<b>10 843 915</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		824 377	1 012 182
Årets resultat		1 156 365	580 241
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 980 742</b>	<b>1 592 423</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 592 703</b>	<b>12 436 338</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	20 900 706	28 747 532
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 900 706</b>	<b>28 747 532</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 846 826	774 000
Leverantörsskulder		357 964	330 276
Skatteskulder		49 869	117 777
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	13 795	19 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	395 440	401 611
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 663 894</b>	<b>1 642 788</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>29 564 600</b>	<b>30 390 320</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 157 303</b>	<b>42 826 658</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 613 334	1 119 438
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	538 114	536 795
	<u>2 151 447</u>	<u>1 656 234</u>
Erhållen ränta	73 472	7 432
Erlagd ränta	-530 441	-546 630
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 694 479</u>	<u>1 117 036</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	171 514	-53 860
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-51 720	209 151
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 814 273</u>	<u>1 272 328</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-79 096
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-79 096</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-774 000	-774 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-774 000</u>	<u>-774 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 040 273</b>	<b>419 232</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	5 691 127	5 271 896
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	6 731 400	5 691 127
	<u>1 040 273</u>	<u>419 232</u>

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:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	26 764 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	3 698 616	3 590 928
Årsavgifter lokaler	96 904	94 084
Hysesintäkt garage och bilplatser	130 080	122 530
Årsavgift el	10 545	4 895
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 504	3 224
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	273	-2 896
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 860	2 070
	<b>3 947 781</b>	<b>3 814 835</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	7 889
	<b>0</b>	<b>7 889</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-83 505	-360 435
El	-53 983	-45 459
Uppvärmning	-15 427	-12 102
Vatten	-260 838	-290 494
Renhållning	-148 151	-134 828
TV, bredband, iptelefoni	-130 218	-130 094
Serviceavtal	-18 727	-5 889
Förvaltningskostnader	-159 805	-123 115
Försäkringar	-79 403	-71 697
Fastighetsskatt	-269 904	-268 784
Periodiskt underhåll	-200 954	-340 675
Övriga driftskostnader	-2 528	-22 953
	<b>-1 423 442</b>	<b>-1 806 525</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-200 954	-340 675
	<b>-200 954</b>	<b>-340 675</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 500	-10 725
Övriga förvaltningskostnader	-154 148	-130 065
Föreningsverksamhet	-630	0
Kontorsutrustning och -material	-1 249	0
Konsulter	-3 525	-9 250
Förbrukningsinventarier	-44 834	-58 057
Medlemsavgifter HSB	-30 979	-29 757
Stämma och styrelse	-4 630	-3 498
	<b>-252 495</b>	<b>-241 352</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-72 500	-65 250
Vicevärdsarvode	0	-12 000
Övriga arvoden	-17 000	-11 000
Revisionsarvode	-3 000	-2 000
Sociala avgifter	-27 897	-27 614
Utbildning	0	-750
	<b>-120 397</b>	<b>-118 614</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-530 204	-530 204
Installationer och inventarier	-7 910	-6 591
	<b>-538 114</b>	<b>-536 795</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 757 427	50 757 427
Ingående anskaffningsvärde mark	2 539 978	2 539 978
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 297 405</b>	<b>53 297 405</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-16 603 448	-16 073 244
Årets avskrivningar byggnader	-530 204	-530 204
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 133 652</b>	<b>-16 603 448</b>

**Utgående redovisat värde**

36 163 753 36 693 957

Redovisade värden byggnader	33 623 775	34 153 979
Redovisade värden mark	2 539 978	2 539 978

**Fastighetsbeteckning:**

Mariestad Svampen 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1989	24 530 000	6 586 000	31 116 000	31 116 000
Bostäder hyreshus	1989	8 600 000	3 145 000	11 745 000	11 745 000
Lokaler	1989	679 000	432 000	1 111 000	1 111 000
		<b>33 809 000</b>	<b>10 163 000</b>	<b>43 972 000</b>	<b>43 972 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	50 302 000	50 302 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>50 302 000</b>	<b>50 302 000</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	152 704	73 608
Årets investeringar	0	79 096
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>152 704</b>	<b>152 704</b>

Ingående avskrivningar	-80 199	-73 608
Årets avskrivningar	-7 910	-6 591
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-88 109</b>	<b>-80 199</b>

**Utgående redovisat värde**

64 595 72 505

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

**Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	2 231 400	3 191 127
Skattekonto	28 322	208 224
Övriga fordringar	0	39 123
	<b>2 259 722</b>	<b>3 438 474</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

168 733	115 684
<b>168 733</b>	<b>115 684</b>

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,30%	2024-02-01	1 500 000	0
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-05-03	1 500 000	1 000 000
Placering HSB 12 mån	3,30%	2023-07-27	0	1 500 000
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-01-31	1 500 000	0
			<b>4 500 000</b>	<b>2 500 000</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2,00%	2029-02-12	6 516 326	381 000
SBAB	1,85%	2024-05-10	7 203 826	131 000
SBAB	1,99%	2031-10-16	7 703 824	131 000
SBAB	1,44%	2025-02-14	7 323 558	131 000
			<b>28 747 534</b>	<b>774 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**20 900 708**

Nästa års amortering av långfristig skuld

643 000

Lån som ska konverteras inom ett år

7 203 826

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**7 846 826**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,82%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 096 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

24 877 534

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	1 295	0
Personalens källskatt	0	300
Arbetsgivaravgifter	0	314
Övriga kortfristiga skulder	12 500	18 510
	<b>13 795</b>	<b>19 124</b>



	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	46 514	47 721
Förutbetalda årsavgifter och hyror	335 506	343 389
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 420	10 501
	<u>395 440</u>	<u>401 611</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Angelica Landin André

.....  
Thomas Forsell

.....  
Anna-Karin Lind

.....  
Gabriel Jöngren

.....  
Henrik Lindblom

.....  
Joakim Hjalmarsson

.....  
Karin Reboli

.....  
Khalidoun Tafesh

.....  
Peter Johansson

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

Jörgen Martinsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svampen i Mariestad, org.nr. 716410-3801

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svampen 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 Svampen 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 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 revisionsssed 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 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

Jörgen Martinsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**THOMAS FORSELL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:41:56



**ANGELICA LANDIN ANDRÉ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 19:56:58



**PETER JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:25:39



**GABRIEL JÖNGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 17:28:56



**KHALDOUN TAFESH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:33:23



**KARIN REBOLI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:51:04



**ANNA-KARIN LIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:47:07



**JOAKIM HJALMARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:32:56



**HENRIK LINDBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 12:58:21



**JÖRGEN MARTINSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 18:01:43



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 12:22:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JÖRGEN MARTINSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 17:49:39



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 12:21:44



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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