



ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANTIKVARIEN I MARIESTAD

Organisationsnummer 766000-0782



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Org nr 766000-0782

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 70:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Mariestad.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar, version 5.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2010.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes och godkändes efter därtill tillbörliga renoveringar under år 2014. Ny besiktning påbörjades under år 2020 och avslutas under 2021.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad Länsförsäkringar Skaraborg.

Föreningen arrenderar 25 st parkeringsplatser av Mariestads kommun.

Föreningens fastighet Antikvarien 3 är belägen på adresserna Södra vägen 4 – 6 A-C. Husen färdigställdes år 1952 och 1997 genomfördes en stamrenovering och totalrenovering av badrummen. Den totala bostadsytan uppgår till 2 508 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Lgh fördelning

33 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

42 st

I föreningen finns även 2 st lokaler. *m*



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året och underhållsplanen uppdaterades 2020-05-20. Under året har vi tagit ned ett antal buskar samt träd på baksidan av hus 4. Vi har planterat nya buskar på inngården. Vi har gått ut med FFU på renovering av balkongerna, tagit in offerter på att göra nya cykelställ och diverse uppfräschning av utemiljön.

Ekonomi

Senaste höjningen av årsavgifterna var 2020-01-01 höjs årsavgifterna för lägenheterna med 2 %. Avgifterna lämnades oförändrade för 2021. Den genomsnittliga årsavgiften efter höjningen är 848 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 264 099 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- VänerEnergi avseende fastighetsel och fjärrvärmeleverans
- Com Hem avseende kabel-tv
- Anticimex avseende fuktmätning
- Schneider avseende styrning och kontroll av värmesystem
- Kidde avseende brandredskap
- Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (föregående år 48) medlemmar fördelat på 42 bostadsrätter. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 7st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 3 juni 2020.

Styrelsen samt suppleanter

Göran Andersson	ordförande
Sara Andersson	sekreterare
Ebba Odh	ledamot
Roland Nordh	ledamot
Martina Rydén	ledamot
Rune Ingemarsson	ledamot, utsedd av HSB NVG
Karl-Gösta Andersson	suppleant
Sanel Karadza	suppleant

m



Vid kommande föreningsstämma utgår mandattiden för Göran Andersson (ordf), Sara Andersson (sekr), Martina Rydén (ledamot) Karl-Gösta Andersson (suppleant) samt Sanel Karadza (suppleant). Styrelsen har under året hållit 11st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Sara Andersson samt Göran Andersson, två i förening.

Vicevärd

Arbetsuppgifterna fördelas inom styrelsen.

Revisor

Revisor har varit med Kristina Lindahl med Karl-Gösta som ersättare samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Marie Pålsson med Göran Andersson som ersättare.

Valberedning

I valberedningen har styrelsen ingått.

Miljö/Brandskydd

Miljösamordnare och brandskyddsansvarig har varit Göran Andersson.

Styrelsen uppmanar alla att vara noggranna med sopsortering.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatörer har varit Roland Nordh.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 209	2 157	2 019	1 897	1 859
Resultat efter finansiella poster tkr	605	599	-116	433	435
Bankskuld tkr	2 264	2 529	2 771	3 036	3 761
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	848	831	792	747	733
Fond för yttre underhåll tkr	2 484	1 899	1 425	1 616	1 239
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	233	215	211	150	140

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 595	0	1 898 612	1 776 950	598 675
Vinstdisp enl. stämmobeslut				598 675	-598 675
Reservering till yttre fond			585 000	-585 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					604 544
Belopp vid årets slut	61 595	0	2 483 612	1 790 625	604 544



Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 375 625
Årets resultat	604 544
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 585 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>0</u>
Summa till stämmans förfogande	2 395 169

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 395 169
-------------------------	-----------

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 2 483 612.

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	604 544
Avsättning till underhållsfond	- 585 000
Disposition underhållsfond	<u>0</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-585 000
Resultat efter fondförändring	19 544 <i>m</i>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 209 113	2 157 290
Summa intäkter		2 209 113	2 157 290
Driftskostnader	Not 2	-1 163 827	-1 046 766
Underhållskostnader	Not 3	0	-65 788
Personalkostnader	Not 4	-57 452	-57 400
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-351 333	-351 333
Summa rörelsekostnader		-1 572 612	-1 521 287
Rörelseresultat		636 501	636 003
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 696	1 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-35 653</u>	<u>-38 730</u>
Summa finansiella poster		-31 957	-37 328
Årets resultat		604 544	598 675

2



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>3 631 864</u>	<u>3 983 197</u>
	3 631 864	3 983 197

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>3 632 364</u>	<u>3 983 697</u>
-------------------------	-------------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	-357	-1 540
--------	------	--------

Övriga fordringar

Not 11	3 408 245	2 128 735
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>46 555</u>	<u>72 010</u>
3 454 443	2 199 205

Kortfristiga placeringar

Not 12	530 000	1 030 000
--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 984 443</u>	<u>3 229 205</u>
-------------------------	-------------------------

Summa tillgångar

<u>7 616 807</u>	<u>7 212 902</u>
-------------------------	-------------------------

m



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

61 595

61 595

Fond för yttre underhåll

2 483 612

1 898 612

2 545 207

1 960 207

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 790 625

1 776 950

Årets resultat

604 544

598 675

2 395 169

2 375 625

Summa eget kapital

4 940 376

4 335 832

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 716 099

2 264 099

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

548 000

265 364

Leverantörsskulder

126 410

76 025

Övriga skulder

Not 16

21 038

12 568

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

264 884

259 014

960 332

612 971

Summa skulder

2 676 431

2 877 070

Summa Eget kapital och skulder

7 616 807

7 212 902

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Ursprunglig byggnad är fullt avskriven.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Återstående nyttjandeperiod för fasader, balkonger, fönster m.m har bedömts vara 4 år.

Återstående nyttjandeperiod för takrenovering har bedömts vara 18 år.

Återstående nyttjandeperiod för ombyggnad 1998 har bedömts vara 18 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *m*

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 126 628	2 084 904
Hyror	78 215	61 520
Övriga intäkter	4 270	10 866
	2 209 113	2 157 290
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel mm	338 963	368 151
Tv/datakostnader	23 302	22 966
Reparationer	18 470	22 743
El	37 210	41 228
Uppvärmning	255 657	232 294
Vatten	112 421	88 796
Sophämtning	29 906	30 009
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 840	51 840
Medlemsavgifter	20 668	20 013
Försäkringar	28 360	31 678
Förvaltningsarvoden	86 093	82 562
Övriga driftskostnader	160 938	54 486
	1 163 827	1 046 766
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll lokaler	0	65 788
	0	65 788
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 200	25 200
Vicevärdsarvode	16 800	16 800
Revisorsarvode	1 400	1 400
Sociala kostnader	14 052	14 000
	57 452	57 400
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Ombyggnader	351 333	351 333
	351 333	351 333
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 283	805
Övriga ränteintäkter	2 413	597
	3 696	1 402
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	35 653	38 730
	35 653	38 730

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Noter			2020-12-31	2019-12-31		
Not 8 Byggnader och mark	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnaderna är helt avskrivna år			1999			
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1952			
	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid		
				Bokfört värde 2020-12-31		
Ursprunglig byggnad	1 306 500	-1 306 500	0	1959-1999	0	
Mark	61 500				61 500	
Fasadrenovering 1986	738 000	-738 000	0	1986-2006	0	
Ombyggnad 1998	3 900 000	-1 751 640	-118 000	1998-2038	2 030 360	
Ombyggnad 3	3 800 000	-2 850 000	-190 000	2005-2024	760 000	
Ombyggnad 4	1 300 000	-476 663	-43 333	2009-2038	780 004	
	<u>11 106 000</u>	<u>-7 122 803</u>	<u>-351 333</u>		<u>3 631 864</u>	
Akkumulerade anskaffningsvärden						
Anskaffningsvärde byggnader			11 044 500		11 044 500	
Anskaffningsvärde mark			61 500		61 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>11 106 000</u>		<u>11 106 000</u>	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående ackumulerade avskrivningar			-7 122 803		-6 771 470	
Årets avskrivningar			-351 333		-351 333	
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-7 474 136</u>		<u>-7 122 803</u>	
Bokfört värde			3 631 864		3 983 197	
Taxeringsvärde för Antikvarien 3						
Byggnad - bostäder			12 000 000		12 000 000	
Byggnad - lokaler			3 000		3 000	
			<u>12 003 000</u>		<u>12 003 000</u>	
Mark - bostäder			5 000 000		5 000 000	
Mark - lokaler			81 000		81 000	
			<u>5 081 000</u>		<u>5 081 000</u>	
Taxeringsvärde totalt			17 084 000		17 084 000	
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckning			8 267 000		8 267 000	
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav			500		500	
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.						
Not 10 Kundfordringar						
Hyses och avgiftsfordringar			-357		-1 540	
			<u>-357</u>		<u>-1 540</u>	
Not 11 Övriga fordringar						
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland			3 400 682		2 121 172	
Skattefordringar			4 777		4 777	
Skattekonto			2 786		2 786	
			<u>3 408 245</u>		<u>2 128 735</u>	
Not 12 Kortfristiga placeringar						
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Nordvästra Götaland 100l	2021-01-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	530 000
						530 000



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Noter	2020-12-31			2019-12-31	
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 595	0	1 898 612	1 776 950	598 675
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	598 675	-598 675
Reservering till yttre fond			585 000	-585 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					604 544
Belopp vid årets slut	61 595	0	2 483 612	1 790 625	604 544

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	418173	1,37%	2021-04-30	363 392	80 756
Stadshypotek AB	573796	1,56%	2023-03-30	402 750	89 500
Swedbank Hypotek	2857725812	1,48%	2022-05-25	1 497 956	95 108
				2 264 098	265 364

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 716 099**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 937 278

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar		184 608
Lån som förfaller inom 12 mån *		265 364
		363 392
		548 000
		265 364

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt		10 620
Arbetsgivaravgifter		10 418
		21 038
		12 568

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader		3 494
Förutbetalda hyror och avgifter		182 486
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		78 904
		264 884
		259 014

Mariestad 20/3 2021

Ebba Odh

Rune Ingemarsson

Göran Andersson

Sara Andersson

Martina Rydén

Roland Nordh

Vår revisionsberättelse har 28/3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Kristina Lindahl
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga 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 Bostadsrättsförening Antikvarien i Mariestad för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

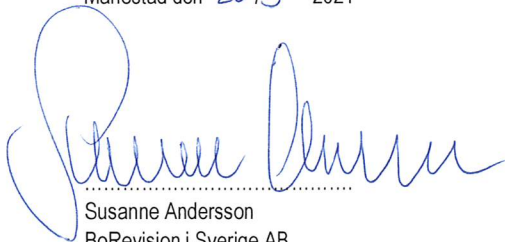
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

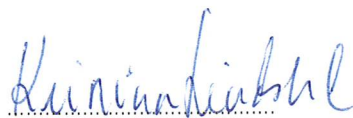
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 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 den 2013 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kristina Lindahl
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgarevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.