



ÅRSREDOVISNING 2015

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
2015-01-01 – 2015-12-31
Föreningens 66:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har 2011 års normalstadgar.

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.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF, nr SP104191.5.1

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.



Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Underhåll har genomförts utifrån styrelsens prioriteringar med underhållsplanen som grund. Här avses översyn och nödvändigt murjobb samt inplåtning av förening samtliga skorstenar, fortsatt omdaning av trädgården i form av ny häck vid uteplatsen, samt färdigställande av utbyggnaden och styrningen av fjärrvärmeundercentralen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Underhållsplanen uppdaterades 2015-10-15

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Under 2016 kommer muren utanför 6c ersättas med en ny. Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

Senaste höjningen av årsavgifterna gjordes 2012-04-01 med 5%, den genomsnittliga årsavgiften efter höjningen är 733 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 086 754 kr. Under året har ett av lånen förskottsamorterats med 295 128 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
- Securitas avseende parkeringsövervakning
- Kidde avseende brandredskap
- If avseende försäkringar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 44 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 10 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 26 maj 2015.



Styrelsen samt suppleanter

Lars Johansson	ordförande
Nina Fransson	vice ordförande
Maria Lundgren	sekreterare
John Stenström	ledamot
Ivica Zirdum	ledamot
Rune Ingemarsson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Lars Johansson, Nina Fransson och John Stenström. Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lars Johansson, Maria Lundgren, Joel Pettersson och Nina Fransson, två i förening.

Vicevärd

Joel Pettersson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Cecilia Gustavson samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Lars Johansson med Maria Lundgren som ersättare.

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

Miljö/brandskydd

Miljö ansvariga har styrelsen varit och Joel Pettersson har varit brandskyddsansvarig.

Styrelsen uppmanar alla att vara noggranna med sopsortering och kompostering.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie organisatörer har varit styrelsen.

Gemensam arbetsdag har hållits.



Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	1 881	1 877	1 877	1 852	1 817
Resultat efter finansiella poster tkr	69	262	161	280	317
Bankskuld tkr	4 087	4 382	5 242	5 602	5 962
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	733	733	733	733	698
Fond för yttre underhåll tkr	887	981	704	542	402
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	110	123	100	83	61

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.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 873 936
Årets resultat	69 182
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 276 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>369 515</u>
Summa till stämmans förfogande	2 036 633

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>2 036 633</u>
Summa	2 036 633

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 887 006





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Resultaträkning

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 880 811	1 877 179
Summa intäkter		1 880 811	1 877 179
Driftskostnader	Not 2	-939 760	-983 799
Underhållskostnader	Not 3	-369 515	-93 930
Personalkostnader	Not 4	-52 958	-54 693
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-351 333	-351 333
Summa rörelsekostnader		-1 713 566	-1 483 755
Rörelseresultat		167 245	393 424
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 589	19 918
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-104 651	-151 591
Summa finansiella poster		-98 062	-131 672
Årets resultat		69 182	261 752

Tillägg till resultaträkningen:

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhållsfond	-276 000	-309 000
Disposition underhållsfond	369 515	93 930
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	93 515	-215 070

Resultat efter fondförändring

162 697 46 682



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	5 388 529	5 739 862
	<u>5 388 529</u>	<u>5 739 862</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

5 389 029	5 740 362
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 10	180	0
--------	-----	---

Övriga fordringar

Not 11	870 574	577 664
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>37 729</u>	<u>51 959</u>
908 483	629 623

Kortfristiga placeringar

Not 12	1 000 000	1 300 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

2 600	1 200
-------	-------

Summa omsättningstillgångar

1 911 083	1 930 823
------------------	------------------

Summa tillgångar

7 300 112	7 671 185
------------------	------------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser
Fond för yttre underhåll

61 595	61 595
887 006	980 521
<u>948 601</u>	<u>1 042 116</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

1 967 450	1 612 184
69 182	261 752
<u>2 036 633</u>	<u>1 873 935</u>

Summa eget kapital

2 985 234 **2 916 051**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14 3 817 064 4 021 882

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15 269 689 360 000

Leverantörsskulder

23 290 159 448

Övriga skulder

Not 16 10 259 936

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 194 575 212 867

497 813 733 251

Summa skulder

4 314 877 **4 755 133**

Summa Eget kapital och skulder

7 300 112 **7 671 185**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

8 267 000 8 267 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader

Ursprunglig byggnad 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 fasdaer, balkonger, fönster mm har bedömts vara 9 år. Återstående nyttjandeperiod för takrenovering bedöms vara 23 år. Återstående nyttjandeperiod för ombyggnad 1998 har bedömts vara 23 år. Tidigare använd progressiv plan har ändrats och tidigare bedömd nyttjandeperiod (30 år) har förlängts.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 836 644	1 836 644
	Hyror	41 508	41 739
	Bortfall hyror	-1 471	-1 625
	Övriga intäkter	4 130	421
		1 880 811	1 877 179
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	306 583	275 415
	Tv/datakostnader	39 404	37 626
	Reparationer	8 066	75 963
	El	23 543	24 873
	Uppvärmning	267 296	279 327
	Vatten	83 934	74 217
	Sophämtning	25 402	29 406
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 401	34 401
	Medlemsavgifter	18 578	18 501
	Övriga avgifter	21 280	20 609
	Förvaltningsarvoden	72 108	67 155
	Övriga driftskostnader	18 815	25 931
	Övriga kostnader	20 350	20 375
		939 760	983 799
Not 3	Underhållskostnader		
	Byte styr och reglerutrustning	53 500	75 000
	Skorstenar	316 015	3 930
	Obligatorisk ventilationskontroll	0	15 000
		369 515	93 930
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	24 800	22 500
	Vicevärdsarvode	15 400	18 200
	Revisorsarvode	1 400	1 400
	Löner och andra ersättningar	1 000	1 500
	Sociala kostnader	10 358	11 093
		52 958	54 693
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.	757	626
	Ränteintäkter skattekonto	179	179
	Övriga ränteintäkter	5 653	19 113
		6 589	19 918
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	104 651	151 590
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1
		104 651	151 591



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Noter **2015-12-31** **2014-12-31**

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 2015-12-31
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	-1 161 640	-118 000	1998-2038	2 620 360
Fasader, balkonger mm	3 800 000	-1 900 000	-190 000	2005-2024	1 710 000
Takrenovering	1 300 000	-259 998	-43 333	2009-2038	996 669
	<u>11 106 000</u>	<u>-5 366 138</u>	<u>-351 333</u>		<u>5 388 529</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	-5 366 138	-5 014 805
Årets avskrivningar	-351 333	-351 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 717 471</u>	<u>-5 366 138</u>

Bokfört värde

5 388 529 **5 739 862**

Taxeringsvärde för Antikvarien 3

Byggnad - bostäder	8 600 000	8 600 000
Byggnad - lokaler	3 000	3 000
	<u>8 603 000</u>	<u>8 603 000</u>
Mark - bostäder	2 677 000	2 677 000
Mark - lokaler	54 000	54 000
	<u>2 731 000</u>	<u>2 731 000</u>
Taxeringsvärde totalt	11 334 000	11 334 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	------------	------------

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	180	0
	<u>180</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	845 752	547 874
Skattefordringar	22 216	27 363
Skattekonto	2 606	2 427
	<u>870 574</u>	<u>577 664</u>

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2015-10-01	2016-04-01	6 mån	0,54%	1 000 000
					1 000 000



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Noter	2015-12-31				2014-12-31
Not 13	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 595	0	980 521	1 612 184	261 752
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	261 752	-261 752
Reservering till yttre fond			276 000	-276 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-369 515	369 515	
Årets resultat					69 182
Belopp vid årets slut	61 595	0	887 006	1 967 450	69 182

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SBAB	159 867 19	2,93%	2016-06-15	1 950 000	100 000
Stadshypotek	202291	1,32%	2016-03-15	519 331	60 000
Stadshypotek	187107	1,63%	2020-03-30	850 250	89 500
Stadshypotek	193308	1,43%	2018-04-30	767 172	20 189
				4 086 753	269 689

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 817 064**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 738 308

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	269 689	360 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Källskatt	5 160	457
Arbetsgivaravgifter	5 099	479
	10 259	936

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	113 390	132 300
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	81 185	80 567
	194 575	212 867

Mariestad ²⁹ / ² 2016

Ivica Zirdum

John Stenström

Lars Johansson

Maria Lundgren

Nina Fransson

Rune Ingemarsson

Vår revisionsberättelse har ⁷ / ³ 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning

Cecilia Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Mikael Sigvardsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Organisationsnummer 766000-0782

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Antikvarien i Mariestad för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Antikvarien i Mariestad för 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mariestad 7 / 7 2016

Cecilia Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Mikael Sigvardsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor