



ÅRSREDOVISNING 2014

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
2014-01-01 – 2014-12-31
Föreningens 65:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

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 mallvägen 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 målade smidesräcken, oljade garageportar, byte av vissa motorvärmarruttag. Vidare har arbetet med utbyggnad av styrning av värmesystemet samt omdaning av trädgården påbörjats.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Underhållsplanen uppdaterades 2014-06-03.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Under 2015 kommer plåtinklädnad av 18 stycken skorstenar samt vikuporna kommer att förses med kajgaller, till en kostnad om ca 325 000 kr. Arbetet med styrning av värmesystemet kommer att slutföras. 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 4 381 881 kr. Under året har ett av lånen förskottsamorterats med 500 000 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Tre av bottenlånen kommer att villkorsändras under 2015 vilket sannolikt kommer att förbättra föreningens ekonomi.

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 46 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 8 st bostadsrätter överlåtit (en genom gåvobrev).

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 20 maj 2014.

Extra föreningsstämma hölls sedan den 8 oktober då föreningen antog nya stadgar.

Styrelsen samt suppleanter

Lillebeth Bender	ordförande
Lars Johansson	sekreterare
Nina Fransson	ledamot
John Stenström	ledamot
Joel Pettersson	ledamot
Rune Ingemarsson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Lillebeth Bender och Joel Pettersson. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Morgan Forsberg, Lillebeth Bender, Lars Johansson och Nina Fransson, två i förening.

Vicevärd

Morgan Forsberg 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 Lillebeth Bender med Lars Johansson som ersättare.

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

Miljö/brandskydd

Lillebeth Bender och Lars Johansson har varit miljö/brandskyddsansvariga.

Styrelsen uppmanar alla att vara noggranna med sopsortering och kompostering.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie organisatörer har Lillebeth Bender och Lars Johansson varit.

Gemensam arbetsdag har hållits.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	1 877	1 877	1 852	1 817	1 788
Resultat efter finansiella poster tkr	262	161	280	317	319
Bankskuld tkr	4 382	5 242	5 602	5 962	6 322
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	733	733	733	698	698
Fond för yttre underhåll tkr	981	704	542	402	251
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	123	100	83	61	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	1 827 254
Årets resultat	261 752
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 309 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	93 930
Summa till stämmans förfogande	1 873 936

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 873 936
Summa	1 873 936

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 980 521



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 877 179	1 877 048
Summa intäkter		1 877 179	1 877 048
Driftskostnader	Not 2	-983 799	-998 077
Underhållskostnader	Not 3	-93 930	-188 113
Personalkostnader	Not 4	-54 693	-44 929
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-351 333	-342 533
Summa rörelsekostnader		-1 483 755	-1 573 652
Rörelseresultat		393 424	303 396
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	19 918	30 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-151 591	-172 872
Summa finansiella poster		-131 672	-141 929
Årets resultat		261 752	161 467



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>5 739 862</u>	<u>6 091 195</u>
	5 739 862	6 091 195

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

5 740 362 6 091 695

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	577 664	607 437
	<u>51 959</u>	<u>30 556</u>
	629 623	637 993

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 300 000	1 500 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

1 200 1 000

Summa omsättningstillgångar

1 930 823 2 138 993

Summa tillgångar

7 671 185 8 230 688



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

61 595

61 595

980 521

703 564

1 042 116

765 159

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 612 184

1 727 674

261 752

161 467

1 873 936

1 889 141

Summa eget kapital

2 916 052

2 654 300

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 021 882

4 881 882

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

360 000

360 000

Leverantörsskulder

159 448

124 677

Övriga skulder

Not 15

936

9 306

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

212 867

200 523

733 251

694 506

Summa skulder

4 755 133

5 576 387

Summa Eget kapital och skulder

7 671 185

8 230 688

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 BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Denna årsredovisning är upprättad enligt K2. Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer detta regelverk kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 mm har bedömts vara 10 år. Återstående nyttjandeperiod för takrenovering har bedömts vara 24 år. Återstående nyttjandeperiod för ombyggnad 1998 har bedömts vara 24 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		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 836 644	1 836 644
	Hyror	41 739	44 453
	Bortfall hyror	-1 625	-4 931
	Övriga intäkter	421	882
		1 877 179	1 877 048
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	275 415	315 890
	Tv/datakostnader	37 626	36 670
	Reparationer	75 963	41 825
	El	24 873	26 848
	Uppvärmning	279 327	284 538
	Vatten	74 217	85 496
	Sophämtning	29 406	30 433
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 401	34 401
	Medlemsavgifter	18 501	17 989
	Övriga avgifter	20 609	18 927
	Förvaltningsarvoden	67 155	65 244
	Övriga driftskostnader	25 931	19 428
	Övriga kostnader	20 375	20 388
		983 799	998 077
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	75 000	0
	Underhåll övrigt	18 930	188 113
		93 930	188 113
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	22 500	13 000
	Vicevärdsarvode	18 200	19 300
	Revisorsarvode	1 400	700
	Löner och andra ersättningar	1 500	3 625
	Sociala kostnader	11 093	8 304
		54 693	44 929
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Ombyggnader	351 333	342 533
		351 333	342 533
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	626	1 017
	Ränteintäkter skattekonto	179	113
	Övriga ränteintäkter	19 113	29 813
		19 918	30 943
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	151 590	172 872
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1	0
		151 591	172 872



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Noter **2014-12-31** **2013-12-31**

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 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	1 306 500	-1 306 500	0	1959-1999	0
Mark	61 500				61 500
Fasadrenovering 1986	738 000	-738 000		1986-2006	0
Ombyggnation 1998	3 900 000	-1 043 640	-118 000	1998-2038	2 738 360
Fasader, balkonger mm	3 800 000	-1 710 000	-190 000	2005-2024	1 900 000
Takrenovering	1 300 000	-216 665	-43 333	2009-2038	1 040 002
	<u>11 106 000</u>	<u>-5 014 805</u>	<u>-351 333</u>		<u>5 739 862</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	-5 014 805	-4 672 272
Årets avskrivningar	-351 333	-342 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 366 138</u>	<u>-5 014 805</u>

Bokfört värde

5 739 862 **6 091 195**

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 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	547 874	577 826
Skattefordringar	27 363	27 363
Skattekonto	2 427	2 248
	<u>577 664</u>	<u>607 437</u>

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2009-01-01	2015-01-01	3 mån	0,95%	1 300 000
					1 300 000



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0782

HSB Brf Antikvarien i Mariestad

Noter	2014-12-31				2013-12-31
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 595	0	703 564	1 727 674	161 467
Vinstdisp enl. stämmobeslut			61 887	99 580	-161 467
Reservering till yttre fond			309 000	-309 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-93 930	93 930	
Årets resultat					261 752
Belopp vid årets slut	61 595	0	980 521	1 612 184	261 752
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	159 867 19	2,93%	2016-06-15	2 050 000	100 000
SBAB	159 868 32	1,80%	2015-01-30	579 331	60 000
SBAB	159 869 13	3,76%	2015-04-15	920 000	100 000
SBAB	159 867 94	3,61%	2015-05-12	832 550	100 000
				4 381 881	360 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 021 881
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 581 881
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				360 000	360 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				457	5 317
Arbetsgivaravgifter				479	3 989
				936	9 306
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				13 053	16 731
Förutbetalda hyror och avgifter				132 300	144 657
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter				67 514	39 135
				212 867	200 523

Mariestad 9/4 2015

Joel Pettersson

John Stenström

Lars Johansson

Lillebeth Bender

Nina Fransson

Rune Ingemarsson

Vår revisionsberättelse har 9/4 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning

Cecilia Gustafsson
Av föreningen vald revisor

MARKUS GUSTAFSSON
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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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.

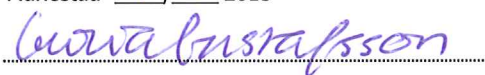
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 9/4 2015



Cecilia Gustafsson

Av föreningen vald revisor


MARKUS GUSTAFSSON

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor