



Årsredovisning 2005

HSB Brf Cassiopeja

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås (716447-6835) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01--2005-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2005

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastigheter Cassiopeja 1, 2 och 3 i Borås bebyggdes år 1953

På fastigheterna finns 12 st bostadshus med 23 uppgångar med adresserna: Fjällgatan 25 – 33, 39, 41, 47, 49, 55 och Fjällstigen 35, 37, 43, 45, 51 och 53.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2005-04-19 – 2005-05-10.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	33 st	1 rok	1424,5 m ²
		129 st	2 rok	7308,5 m ²
		122 st	3 rok	8949,5 m ²
		18 st	4 rok	1699,5 m ²
		302 st		19382,0 m ²
Lokaler	Hysesrätt	19 st		1569,0 m ²
Garage	Hysesrätt	43 st		
P-platser	Hysesrätt	175 st		
		237 st		1569,0 m ²
Totalt		539 st		20951,0 m ²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2005	2004	2003	2002	2001
Nettoomsättning	15 303	15 009	14 688	14 380	14 185
Resultat efter finansiella poster	1 748	1 845	941	2 159	2 068
Balansomslutning	142 205	140 743	139 499	139 554	138 145
Fond för yttre underhåll	1 026	1 466	2 480	2 406	2 406
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	721	707	693	679	672

nm
lll

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-04-25 I stämman deltog 30 medlemmar.
Extra stämma hölls 2005-03-07 där beslut togs att anta nya stadgar

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 264 medlemmar varav HSB Göta utgör en.
Under året har 42 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse samt suppleanter

Lennart Ekelund	ordförande
Anders Ringman	vice ordförande
Linda Hallberg	sekreterare
Lars-Göran Gustavsson	ledamot
Agneta Forsman	ledamot
Per Eng	ledamot
Per-Olof Lindberg	ledamot utsedd av HSB Göta
Lilian Andersson	suppleant
Barbro Hjertén	suppleant
Anna Lindahl	suppleant
Lars Nilsson	suppleant utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lennart Ekelund, och Linda Hallberg samt suppleanten Barbro Hjertén

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Ekelund, Per Eng, Anders Ringman och Lars-Göran Gustavsson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Per Eng.

Revisorer

Revisor har varit Anders Andersson med Per-Olof Altemark som suppleant samt BoRevision AB

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Borås

Föreningens representant har varit Marlena Redhage och Agneta Forsman med Lars-Göran Gustavsson som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit Carina Linusson, Christer Carlsson och Henrik Karlsson.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har utförts:

4 st tvättstugor har renoverats.

Tak på garagen Fjällgatan 33-39 har fått ny beläggning.

Balkonger har reparerats

Rörnätet har renspolats.

Bastun har renoverats.

Com Hem 's uttag har uppdaterats.

Aktiviteter

4 informationsmöten för nyinflyttade har hållits under året.

Avgifter

Avgifterna höjdes fr o m 2005-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2006 har man beslutat att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 721,21 kr/kvm bostadslägenhetsyta

HSB Bonus

HSB-bonus är HSB Götas sätt att premiera sina ägare och medlemmar. Bonusen beslutas årligen av styrelsen i samband med framläggande av förslag till vinstdisposition och finner att det finns ekonomiskt utrymme för detta.

Bonusen ger HSBs bostadsrättsföreningar en rabatt på priset för något av avtalen som tecknats med HSB Göta eller HSB Göta Service AB: Administrativt avtal, Tekniskt förvaltningsavtal eller Vicevårdsavtal.

Vår bostadsrättsförening har år 2005 erhållit 24 920 kronor i bonus på våra avtal med HSB Göta

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2006

Budgeten visar på ett överskott på 1 249 000 kr efter 2 040 400 kr reserverats för 2006 års behov av underhållsfondering enligt föreningens underhållsplan.

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas:

Renovering av 2 st tvättstugor.

Renovering och upprustning av lekplatser.

Översyn av området i avseende yttre miljö

Lås inom området kommer att bytas ut.

Målning av källare (golv – väggar) kommer att göras på Fjällgatan

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen underhållsplan/budget

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Dispositionsfond	10 022 822
Årets resultat	<u>1 748 324</u>
	11 771 146

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	2 301 600	enligt underhållsplan/budget
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 563 407	avseende årets underhållskostnad
Dispositionsfond	<u>11 032 953</u>	
	11 771 146	

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 1 764 321 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar



RESULTATRÄKNING	NOT	2005-01-01 -2005-12-31	2004-01-01 -2004-12-31
Nettoomsättning	1	15 303 243	15 008 929
Fastighetskostnader			
Drift	2	-6 015 319	-6 006 174
Genomfört underhåll		-1 563 407	-1 164 571
Fastighetsskatt		-527 525	-511 111
Avskrivningar	3	<u>-525 203</u>	<u>-468 469</u>
		-8 631 454	-8 150 325
Rörelseresultat		6 671 789	6 858 604
Finansiella poster			
Ränteintäkter	4	192 308	200 765
Räntekostnader	5	<u>-5 115 773</u>	<u>-5 213 998</u>
		-4 923 465	-5 013 233
Resultat efter finansiella poster		1 748 324	1 845 371
ÅRETS RESULTAT		1 748 324	1 845 371

ka
ll

BALANSRÄKNING NOT 2005-12-31 2004-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	127 259 172	127 761 274
Inventarier	7	41 736	8 936
		<u>127 300 908</u>	<u>127 770 210</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Göta		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 127 301 408 127 770 710

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	6 730
Övriga fordringar	8	32 901	0
Avräkning med HSB Göta		3 269 629	3 799 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	474 297	96 219
		<u>3 776 828</u>	<u>3 902 718</u>

Kortfristiga placeringar 10 11 000 000 9 000 000

Kassa och bank 11 126 935 70 060

Summa omsättningstillgångar 14 903 763 12 972 778

SUMMA TILLGÅNGAR 142 205 171 140 743 488

Handwritten signature

BALANSRÄKNING NOT 2005-12-31 2004-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 071 874	16 970 608
Fond för yttre underhåll		1 026 128	1 465 699
		<u>18 098 002</u>	<u>18 436 307</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		10 022 822	7 737 880
Årets resultat		1 748 324	1 845 371
		<u>11 771 146</u>	<u>9 583 251</u>
Summa eget kapital		29 869 148	28 019 558
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	108 574 747	109 288 558
		<u>108 574 747</u>	<u>109 288 558</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	612 511	589 448
Leverantörsskulder		793 199	347 114
Fond för inre underhåll	14	812 021	884 292
Skatteskulder		0	43 983
Övriga kortfristiga skulder	15	8 402	10 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 535 144	1 560 465
		<u>3 761 277</u>	<u>3 435 372</u>
Summa skulder		112 336 024	112 723 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 205 171	140 743 488

POSTER INOM LINJEN

<i>Ställda säkerheter</i>	17	129 381 000	129 381 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	18	2 288 248	2 478 934

in
W

KASSAFLÖDESANALYS	2005	2004
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	1 748 324	1 845 371
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar som belastar resultatet	525 203	468 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	2 273 527	2 313 840
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	✓ -404 249	-50 398
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	325 905	-354 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 195 182	1 908 491
<i>Investeringsverksamhet</i>		
Investeringar i maskiner och inventarier	-55 902	-13 405
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 902	-13 405
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	-124 363	-443 948
Amortering lån	-589 448	-701 316
Inbetalda insatser	101 266	98 453
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-612 545	-1 046 811
Årets kassaflöde	1 526 735	2 221 489
Likvida medel vid årets början, inkl kortfristig placering	12 869 829	11 220 998
Likvida medel vid årets slut	14 396 564	12 869 829

na
un

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 60-årig progressiv avskrivningsplan.
Årets avskrivning uppgår till 0,37% av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt på 3 år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Statlig inkomstskatt

Äkta bostadsrättsföreningar beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg / avdrag för finansiella poster och eventuell tomträttsavgäld. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28 %

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Föreningens taxerade underskott uppgick vid respektive års slut till kr:	21 258 190	19 318 189

Föreningen har tills vidare valt att i redovisning av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på den så kallade rättvisande bilden

NOTER

2005

2004

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	13 978 380	13 704 396
Hyror lokaler, bostäder och övriga objekt	870 190	857 466
Hyror garage och p-platser	385 971	387 380
Övriga intäkter	213 441	189 606
Brutto	15 447 982	15 138 848
Avgiftsbortfall	-11 191	-14 940
Hysesbortfall	-133 548	-114 979
	15 303 243	15 008 929

Not 2 Drift

Fastighetsskötsel, material fast skötseln och sotning	1 104 907	1 366 172
Reparationer	325 063	280 481
El	421 818	436 409
Uppvärmning	1 707 945	1 783 163
Vatten	507 757	505 738
Sophämtning	586 554	427 858
Fastighetsförsäkring	115 629	121 722
Kabel-TV	232 085	223 256
Övriga avgifter	82 680	82 680
Hysesförluster	25 628	0
Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader *	198 074	174 028
Förvaltningskostnader	707 179	604 668
	6 015 319	6 006 174

Specifikation av löner, arvoden, ersättningar och sociala avgifter

Förtroendevalda

Styrelsearvode	70 920	75 630
Vicevärdsarvode	65 400	42 500
Föreningsvald revisor	3 960	3 900
Löner och övriga schabloniserade ersättningar	14 536	14 313
Sociala kostnader	43 258	37 685
	198 074	174 028

Summa arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader 198 074 174 028

Föreningen har ingen anställd personal

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	502 102	464 000
Inventarier	23 101	4 469
	525 203	468 469

Not 4 Ränteintäkter

Ränteintäkter	192 308	200 475
Ränteintäker skattekonto	0	290
	192 308	200 765

Not 5 Räntekostnader

Räntekostnader långfristiga skulder	5 115 553	5 213 320
Räntekostnader skattekonto	9	280
Övriga finansiella kostnader	211	398
	5 115 773	5 213 998

NOTER

2005

2004

Not 6 Byggnader

Föreningen äger fastigheterna Cassiopeja 1, 2 och 3 med tomträtt.

Byggnader

Ingående och utgående anskaffningsvärden	134 035 868	134 035 868
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 035 868	134 035 868
Ingående avskrivningar	-6 274 594	-5 810 594
Årets avskrivning	-502 102	-464 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 776 696	-6 274 594
Utgående planenligt restvärde byggnader	127 259 172	127 761 274
Totalt bokfört värde byggnader	127 259 172	127 761 274

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde för året uppgår till: 103 477 000 kr
Värdeår: 1990

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt	Totalt föreg. år
Bostäder / hyreshus	79 000 000	19 200 000	98 200 000	98 200 000
Lokaler	4 552 000	725 000	5 277 000	5 277 000
	83 552 000	19 925 000	103 477 000	103 477 000

Not 7 Inventarier

Ingående anskaffningsvärden	104 777	91 372
Årets nyanskaffningar	55 902	13 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 679	104 777
Ingående avskrivningar	-95 842	-91 373
Årets avskrivningar	-23 101	-4 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 943	-95 842
Utgående planenligt restvärde inventarier	41 736	8 936

Not 8 Övriga fordringar

Skattefordran	32 901	0
---------------	--------	---

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Revers HSB Göta	32 361	39 901
HSB Bank obligation	3 950	0
Fastighetsskötsel	291 842	0
EI-avgifter	30 338	0
Vatten-avgifter	14 346	0
Kabel-TV	56 625	0
Telefonavgifter	1 605	0
Västbevakning	17 900	0
Ersättning Trygg-Hansa	0	56 318
	474 297	96 219

ok

NOTER

2005

2004

Not 10 Kortfristiga placeringar

Fasträntekonto, HSB Göta ränta 1,58 % ,1,50 % , 1,55%, 1,70% 11 000 000 9 000 000

Not 11 Kassa och bank

Handkassa 707 707
HSB Bank Kapitalkonto 126 229 69 354

126 935 70 060

Not 12 Förändring av eget kapital

Bundet eget kapital

Fritt eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Underhållsfond</u>	<u>Dispositionsfond</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	16 970 608	1 465 699	7 737 880	1 845 371
Under året erlagda insatser	101 266			
Vinstdisposition enl stämmobeslut:				
Reservering till fond för yttre underhåll		725 000		-725 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 164 571		1 164 571
Överföring till dispositionsfond			2 284 942	-2 284 942
Årets resultat				1 748 324
Belopp vid årets slut	17 071 874	1 026 128	10 022 822	1 748 324

Föreningen äger 40 bostadsrättslägenheter.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Bundet till	Räntesats		
SBAB	2008-04-30	5,25%	15 814 861	15 856 021
SBAB	2006-03-15	4,95%	10 339 291	10 366 188
SBAB	2006-03-15	4,95%	9 409 614	9 434 107
SBAB	2008-04-30	5,25%	25 924 453	25 991 886
SBAB	2008-04-30	5,25%	13 873 799	13 909 892
SBAB	2006-03-15	4,95%	11 660 649	11 690 989
SBAB	rörligt	2,67%	6 785 089	6 811 393
SBAB	2006-12-27	3,16%	6 785 090	6 811 392
SBAB	2007-11-01	3,72%	6 286 485	6 596 945
IOL-lån			2 307 927	2 409 193
			109 187 258	109 878 006
Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder			-612 511	-589 448
Summa långfristiga skulder			108 574 747	109 288 558

Efter 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till cirka kr: 103 837 756 104 427 000

Not 14 Fond för inre underhåll

Belopp vid årets början	884 292	967 601
Uttag under året	-72 271	-83 309
Belopp vid årets slut	812 021	884 292

MM

NOTER **2005** **2004**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Momsskuld	4 215	1 764
Preliminärskatt personal	2 320	4 552
Avräkning sociala avgifter	1 867	3 754
	<hr/>	<hr/>
	8 402	10 070

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	308 631	334 849
Upplupna arvoden	3 930	3 900
Löpande reparationer	0	18 551
El-avgifter	15 000	13 700
Vattenavgifter	28 300	28 000
Renhållning	36 800	34 800
Arvode BoRevision	14 900	14 100
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 127 583	1 117 044
	<hr/>	<hr/>
	1 535 144	1 560 465

Not 17 Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev	129 381 000	129 381 000
	<hr/>	<hr/>
	129 381 000	129 381 000

Säkerhet för långfristig skuld till långgivare

Not 18 Ansvarförbindelser

Föreningsavgäld HSB Göta	2 288 248	2 478 934
--------------------------	-----------	-----------

ag
UN

UNDERSKRIFTER

Borås 2006-03-13



Lennart Ekelund



Anders Ringman



Linda Hallberg



Agneta Forsman



Per Eng



Lars-Göran Gustavsson



Per-Olof Lindberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2006-03-13



Anders Andersson
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Cassiopeja i Borås
Org.nr 716447-6835

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2005-01-01--2005-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Borås 2006-03-23


Anders Andersson
Vald vid föreningsstämman


Magnus Lidén
BoRevision AB