



Göta

Årsbokslut 2006

HSB Brf Cassiopeja



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås (716447-6835) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01--2006-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2006

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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes oktober 2006.

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	Hyresrätt	19 st		1569,0 m ²
		43 st		
		175 st		
Garage	Hyresrätt			
P-platser	Hyresrätt	237 st		1569,0 m ²
Totalt		539 st		20951,0 m ²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2006	2005	2004	2003	2002
Nettoomsättning	15 304	15 303	15 009	14 688	14 380
Resultat efter finansiella poster	1 994	1 748	1 845	941	2 159
Balansomslutning	140 850	142 205	140 743	139 499	139 554
Fond för yttre underhåll	1 764	1 026	1 466	2 480	2 406
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	721	721	707	693	679

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-05-15. I stämman deltog 32 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 269 medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har 45 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse samt suppleanter

Lennart Ekelund	ordförande
Anders Ringman	vice ordförande
Linda Hallberg	sekreterare
Lars-Göran Gustavsson	ledamot
Agneta Forsman	ledamot
Dan Andersson	ledamot
Per-Olof Lindberg	ledamot utsedd av HSB Göta
Niina Hernandez	suppleant
Sara Persson	suppleant
Eva Sundberg	suppleant
Lars Nilsson	suppleant utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Agneta Forsman, Anders Ringman och Lars-Göran Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmateknare 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 Dan Andersson och Agneta Forsman med Lars-Göran Gustavsson som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit Christer Carlsson, Daniel Ekman och Henrik Karlsson.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

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

Upprustning av lekplatser.

Renovering av tvättstugor.

Översyn och lagning av vissa balkongplattor.

Byte av lås.

Anläggning av boulebana.


Målning av källargolv Fjällgatan.

Underhåll av hissar Fjällstigen 53.

Aktiviteter

Invigning av gym och bastu.

3 informationsmöten för nyinflyttade har hållits under året.

Tipspromenad med korvgrillning. 

Avgifter

Avgifterna har ej höjts under verksamhetsåret. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2007 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1,0 % fr o m 2007-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 728,43 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 2006 erhållit 29 708 kronor i bonus på våra avtal med HSB Göta.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2007

Budgeten visar på ett överskott på 894 000 kr efter 2 269 000 kr reserverats för 2007 års behov av underhållsfondering enligt föreningens underhållsplan.

Framtida underhåll

Inga större planerade underhållsarbeten enligt underhållsplan.

Förslag till resultatdisposition

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

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	11 032 953
Årets resultat	<u>1 994 385</u>
	13 027 338

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	2 040 400	enligt underhållsplan/budget
Extra avsättning fond yttre underhåll	6 000 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 644 749	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>6 631 687</u>	
	13 027 338	

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 8 159 992 kr.

Styrelsen föreslår en omdisponering av medel från balanserat resultat till fond för yttre underhåll med 6 000 000 kr för att täcka kommande underhållsbehov.

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Nettoomsättning	1	15 303 795	15 303 243
Fastighetskostnader			
Drift	2	-6 055 992	-6 015 319
Genomfört underhåll		-1 644 749	-1 563 407
Fastighetsskatt		-543 770	-527 525
Avskrivningar	3	-570 186	-525 203
		<u>-8 814 697</u>	<u>-8 631 454</u>
Rörelseresultat		6 489 098	6 671 789
Finansiella poster			
Ränteintäkter	4	270 606	192 308
Räntekostnader	5	-4 765 319	-5 115 773
		<u>-4 494 713</u>	<u>-4 923 465</u>
Resultat efter finansiella poster		1 994 385	1 748 324
ÅRETS RESULTAT		1 994 385	1 748 324

uu

BALANSRÄKNING NOT 2006-12-31 2005-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	126 715 647	127 259 172
Inventarier	7	25 757	41 736
		<u>126 741 404</u>	<u>127 300 908</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 126 741 904 127 301 408

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	705	32 901
Avräkning med HSB Göta		4 511 635	3 269 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>595 569</u>	<u>474 297</u>
		5 107 909	3 776 828

Kortfristiga placeringar 10 9 000 000 11 000 000

Kassa och bank 11 79 126 935

Summa omsättningstillgångar 14 107 988 14 903 763

SUMMA TILLGÅNGAR 140 849 891 142 205 171

BALANSRÄKNING NOT 2006-12-31 2005-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 323 156	17 071 874
Fond för yttre underhåll		<u>1 764 321</u>	<u>1 026 128</u>
		19 087 477	18 098 002
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 032 953	10 022 822
Årets resultat		<u>1 994 385</u>	<u>1 748 324</u>
		13 027 338	11 771 146
Summa eget kapital		32 114 815	29 869 148
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>104 685 945</u>	<u>108 574 747</u>
		104 685 945	108 574 747
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	637 480	612 511
Leverantörsskulder		1 263 774	793 199
Fond för inre underhåll	14	739 321	812 021
Skatteskulder		28 233	0
Övriga kortfristiga skulder	15	8 035	12 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>1 372 289</u>	<u>1 530 665</u>
		4 049 132	3 761 277
Summa skulder		108 735 077	112 336 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 849 891	142 205 171

POSTER INOM LINJEN

<i>Ställda säkerheter</i>	17	129 381 000	129 381 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	18	2 097 562	2 288 248

uu

KASSAFLÖDESANALYS	2006	2005
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	1 994 385	1 748 324
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar som belastar resultatet	570 186	525 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	2 564 571	2 273 527
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-89 076	-404 249
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	287 855	325 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 763 350	2 195 182
<i>Investeringsverksamhet</i>		
Investeringar i maskiner och inventarier	-10 681	-55 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 681	-55 902
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	-3 276 291	-124 363
Amortering lån	-612 511	-589 448
Inbetalda insatser	251 282	101 266
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 637 520	-612 545
Årets kassaflöde	-884 851	1 526 735
Likvida medel vid årets början, inkl kortfristig placering	14 396 564	12 869 829
Likvida medel vid årets slut	13 511 713	14 396 564

Ull

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 0,41 % 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>2006</u>	<u>2005</u>
Föreningens taxerade underskott uppgick vid respektive års slut till kr:	22 743 912	21 258 190

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

2006

2005

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	13 978 380	13 978 380
Hyror lokaler, bostäder och övriga objekt	847 742	870 190
Hyror garage och p-platser	386 657	385 971
Övriga intäkter	289 017	213 441
Brutto	15 501 796	15 447 982
Avgiftsbortfall	-53 442	-11 191
Hysesbortfall	-144 559	-133 548
	15 303 795	15 303 243

Not 2 Drift

Fastighetsskötsel, material fast skötseln och sotning	1 178 802	1 104 907
Reparationer	414 342	325 063
El	457 250	421 818
Uppvärmning	1 738 773	1 707 945
Vatten	473 988	507 757
Sophämtning	301 381	586 554
Fastighetsförsäkring	115 630	115 629
Kabel-TV	243 930	232 085
Övriga avgifter	87 340	82 680
Hysesförluster	72 839	25 628
Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader *	210 129	198 074
Förvaltningskostnader	761 588	707 179
	6 055 992	6 015 319

Specifikation av löner, arvoden, ersättningar och sociala avgifter

Förtroendevalda

Styrelsearvode	77 415	70 920
Vicevärdsarvode	67 200	65 400
Föreningsvald revisor	3 950	3 960
Löner och övriga schabloniserade ersättningar	15 991	14 536
Sociala kostnader	45 573	43 258
	210 129	198 074

Summa arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader 210 129 198 074

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	543 525	502 102
Ombyggnader	0	0
Markanläggningar	0	0
Inventarier	26 661	23 101
	570 186	525 203

Not 4 Ränteintäkter

Ränteintäkter	269 798	192 308
Ränteintäker skattekonto	808	0
	270 606	192 308

Not 5 Räntekostnader

Räntekostnader långfristiga skulder	4 765 319	5 115 553
Räntekostnader skattekonto	0	9
Övriga finansiella kostnader	0	211
	4 765 319	5 115 773

mm

NOTER

2006

2005

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	-6 776 696	-6 274 594
Årets avskrivning	-543 525	-502 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 320 221	-6 776 696
Utgående planenligt restvärde byggnader	126 715 647	127 259 172

Totalt bokfört värde byggnader 126 715 647 127 259 172

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	160 679	104 777
Årets nyanskaffningar	10 681	55 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 360	160 679
Ingående avskrivningar	-118 943	-95 842
Årets avskrivningar	-26 661	-23 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 604	-118 943
Utgående planenligt restvärde inventarier	25 757	41 736

Not 8 Övriga fordringar

Skattefordran 705 32 901

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Revers HSB Göta	75 564	32 361
HSB Bank obligation	0	3 950
Fastighetskötsel	295 732	291 842
El-avgifter	18 579	30 338
Vatten-avgifter	0	14 346
Fastighetsförsäkring	112 231	0
Kabel-TV	64 035	56 625
Telefonavgifter	4 110	1 605
Västbevakning	0	17 900
	595 569	474 297

all

NOTER

2006

2005

Not 10 Kortfristiga placeringar

Revers HSB Göta ränta 3,10 % ,2,30 %, 2,55 % 9 000 000 11 000 000

Not 11 Kassa och bank

Handkassa 79 707
HSB Bank Kapitalkonto 0 126 229

79 126 935

Not 12 Förändring av eget kapital

Bundet eget kapital

Fritt eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Underhållsfond</u>	<u>Balans resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	17 071 874	1 026 128	10 022 822	1 748 324
Under året erlagda insatser	251 282			
Vinstdisposition enl stämmobeslut:				
Reservering till fond för yttre underhåll		2 301 600		-2 301 600
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 563 407		1 563 407
Överföring till balanserat resultat			1 010 131	-1 010 131
Årets resultat				1 994 385
Belopp vid årets slut	17 323 156	1 764 321	11 032 953	1 994 385

Föreningen äger 34 bostadsrättslägenheter

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare

Bundet till Räntesats

SBAB	2008-04-30	5,25%	15 770 303	15 814 861
SBAB	2008-12-16	3,71%	10 310 167	10 339 291
SBAB	2009-10-14	3,88%	9 383 093	9 409 614
SBAB	2008-04-30	5,25%	25 851 451	25 924 453
SBAB	2008-04-30	5,25%	13 834 723	13 873 799
SBAB	2007-03-15	3,13%	11 627 797	11 660 649
SBAB	rörligt	3,50%	6 756 610	6 785 089
SBAB	2007-12-27	3,84%	3 756 611	6 785 090
SBAB	2007-11-01	3,62%	5 976 025	6 286 485
IOL-lån			2 056 645	2 307 927
			105 323 425	109 187 258

Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder

Summa långfristiga skulder 104 685 945 108 574 747

Efter 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till cirka kr: 100 079 380 100 692 000

Not 14 Fond för inre underhåll

Belopp vid årets början 812 021 884 292
Uttag under året -72 700 -72 271

Belopp vid årets slut 739 321 812 021

WW

NOTER

2006

2005

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Momsskuld	-5 140	4 215
Preliminärskatt personal	2 320	4 762
Avräkning sociala avgifter	1 855	3 904
Deponering gym & bastu	9 000	0
	<u>8 035</u>	<u>12 881</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	314 655	308 631
Upplupna arvoden	3 940	3 930
El-avgifter	0	15 000
Vattenavgifter	13 359	28 300
Renhållning	40 700	36 800
Arvode BoRevision	15 200	14 900
Förskottsbetalda avgifter och hyror	984 435	1 127 583
	<u>1 372 289</u>	<u>1 530 665</u>

Not 17 Ställda säkerheter

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

Säkerhet för långfristig skuld till långgivare

Not 18 Ansvarförbindelser

Föreningsavgäld HSB Göta	2 097 562	2 288 248
--------------------------	-----------	-----------

WR

UNDERSKRIFTER

Borås 2007-02-26



Lennart Ekelund

Anders Ringman



Linda Hallberg



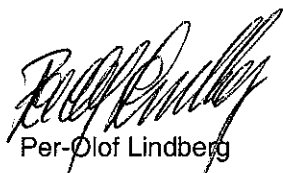
Dan Andersson



Agneta Forsman

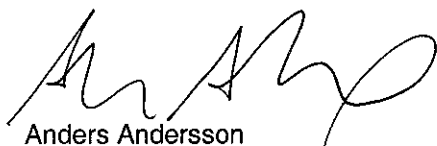


Lars-Göran Gustavsson

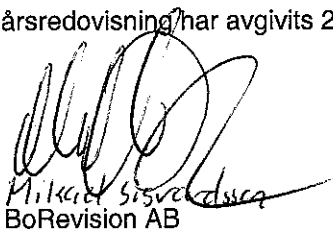


Per-Olof Lindberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2007-03-12



Anders Andersson
Av föreningen vald revisor



Mikael Sjövedin
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

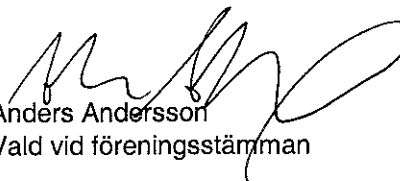
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSBs Brf Cassiopeja i Borås för räkenskapsåret 2006-01-01--2006-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

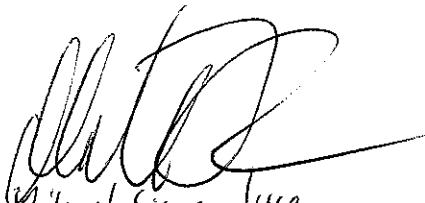
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 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 2007-03-12


Anders Andersson
Vald vid föreningsstämman


Mikael Sjöqvist
BoRevision AB