



Götta

Vi bygger för framtiden



Årsredovisning 2007

Brf Cassiopeja

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås (716447-6835) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01--2007-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2007

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	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	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning	15 483	15 304	15 303	15 009	14 688
Resultat efter finansiella poster	2 993	1 994	1 748	1 845	941
Balansomslutning	139 897	140 850	142 205	140 743	139 499
Fond för yttre underhåll	8 160	1 764	1 026	1 466	2 480
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	728	721	721	707	693

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-21. I stämman deltog 44 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 270 medlemmar varav HSB Göta utgör en.
Under året har 42 lägenhetsöverlåtelse skett

Styrelse samt suppleanter

Agneta Forsman	ordförande
Dan Helander	vice ordförande
Linda Hallberg	sekreterare
Lars-Göran Gustavsson	ledamot
Jörgen Grönberg	ledamot
Sara Persson	ledamot
Per-Olof Lindberg	ledamot utsedd av HSB Göta
Glenn Norberg	suppleant
Eva Sundberg	suppleant
Siv Markinger	suppleant utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dan Helander och Linda Hallberg.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Eng, Agneta Forsman, Jörgen Grönberg 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, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Borås

Föreningens representant har varit Agneta Forsman med Linda Hallberg som ersättare

Valberedning

Valberedning har varit Daniel Ekman.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har utförts:
Målning av garagelängor
Dränering vid gavel Fjällgatan 39 B.
Upprustning av Café Opeja´s toaletter.
Renovering av lokaler " Råkboa".
Målning av parkeringsplatser.
Ny underhållsplan " Summarum ".

Aktiviteter

Välkomstmöten för nyinflyttade.
Styrelsekurs via HSB Göta.

Avgifter

Avgifterna höjdes fr o m 2007-01-01 med 1,0%. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2008 har man beslutat att inte höja årsavgifterna. 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 Vicevärdsavtal

Vår bostadsrättsförening har år 2007 erhållit 31 102 kronor i bonus på våra avtal med HSB Göta.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2008

Budgeten visar på ett överskott på 795 000 kr efter 2 600 000 kr reserverats för 2008 års behov av underhållsfondering vilket överskrider föreningens underhållsplan med 1 478 000 kr

Åtgärder kommer att vidtas angående fuktskador i en av lokalerna.

Under året skall också en energideklaration göras.

Framtida underhåll

Föreningen följer underhållsplanen.

Omfogning/plåtbeklädning av skorstenar.

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	6 631 686
Årets resultat	<u>2 993 107</u>
	9 624 793

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	2 269 800	enligt underhållsplan/budget
Extra avsättning fond yttre underhåll	5 000 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-941 595	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>3 296 588</u>	
	9 624 793	

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 14 488 197 kr.

Styrelsen föreslår en omdisponering av medel från balanserat resultat till fond för yttre underhåll med 5 000 000 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	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Nettoomsättning	1	15 483 088	15 303 795
Fastighetskostnader			
Drift	2	-6 079 553	-6 055 992
Genomfört underhåll		-941 595	-1 644 749
Fastighetsskatt		-425 730	-543 770
Avskrivningar	3	<u>-617 169</u>	<u>-570 186</u>
		-8 064 047	-8 814 697
Rörelseresultat		7 419 041	6 489 098
Finansiella poster			
Ränteintäkter	4	347 990	270 606
Räntekostnader	5	<u>-4 773 923</u>	<u>-4 765 319</u>
		-4 425 933	-4 494 713
Resultat efter finansiella poster		2 993 107	1 994 385
ÅRETS RESULTAT		2 993 107	1 994 385

2

BALANSRÄKNING **NOT** **2007-12-31** **2006-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	126 127 281	126 715 647
Inventarier	7	<u>16 772</u>	<u>25 757</u>
		126 144 053	126 741 404

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar **126 144 553** **126 741 904**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 535	0
Övriga fordringar	8	89 807	705
Avräkning med HSB Göta		2 005 100	4 511 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>655 357</u>	<u>595 569</u>
		2 752 799	5 107 909

Kortfristiga placeringar **10** **11 000 000** **9 000 000**

Kassa och bank **11** **79** **79**

Summa omsättningstillgångar **13 752 878** **14 107 988**

SUMMA TILLGÅNGAR **139 897 431** **140 849 891**

8

BALANSRÄKNING NOT 2007-12-31 2006-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 379 606	17 323 156
Fond för yttre underhåll		8 159 972	1 764 321
		<u>25 539 578</u>	<u>19 087 477</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 631 686	11 032 953
Årets resultat		2 993 107	1 994 385
		<u>9 624 793</u>	<u>13 027 338</u>
Summa eget kapital		35 164 372	32 114 815
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	100 680 407	104 685 945
		<u>100 680 407</u>	<u>104 685 945</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	825 993	637 480
Leverantörsskulder		1 136 865	1 263 774
Fond för inre underhåll	14	642 668	739 321
Skatteskulder		0	28 233
Övriga kortfristiga skulder	15	7 412	8 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 439 714	1 372 289
		<u>4 052 652</u>	<u>4 049 132</u>
Summa skulder		104 733 059	108 735 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 897 431	140 849 891

POSTER INOM LINJEN

<i>Ställda säkerheter</i>	17	129 381 000	129 381 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	18	1 906 876	2 097 562

2

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 0,43 % 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 från och med räkenskapsåret 2007 för ränteintäkter och övriga kapitalkostnader. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28 %

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Föreningens taxerade underskott uppgick vid respektive års slut till kr:	22 574 982	22 743 912

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.

4

NOTER

2007

2006

		2007	2006
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	14 118 775	13 978 380
	Hyror lokaler, bostäder och övriga objekt	830 837	847 742
	Hyror garage och p-platser	385 932	386 657
	Övriga intäkter	340 367	289 017
	Brutto	15 675 911	15 501 796
	Avgiftsbortfall	-12 950	-53 442
	Hysesbortfall	-179 873	-144 559
		15 483 088	15 303 795
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel, material fast skötseln och sotning	1 236 196	1 178 802
	Reparationer	252 075	414 342
	El	432 771	457 250
	Uppvärmning	1 727 354	1 738 773
	Vatten	472 487	473 988
	Sophämtning	493 311	301 381
	Fastighetsförsäkring	112 231	115 630
	Kabel-TV	256 138	243 930
	Övriga avgifter	82 680	87 340
	Hysesförluster	17 701	72 839
	Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader *	244 690	210 129
	Förvaltningskostnader	751 920	761 588
		6 079 553	6 055 992
	Specifikation av löner, arvoden, ersättningar och sociala avgifter		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	87 780	77 415
	Vicevärdsarvode	81 600	67 200
	Föreningsvald revisor	3 980	3 950
	Löner och övriga schabloniserade ersättningar	15 642	15 991
	Sociala kostnader	55 688	45 573
		244 690	210 129
	Summa arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	244 690	210 129
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	588 366	543 525
	Inventarier	28 803	26 661
		617 169	570 186
Not 4	Ränteintäkter		
	Ränteintäkter	347 731	269 798
	Ränteintäker skattekonto	259	808
		347 990	270 606
Not 5	Räntekostnader		
	Räntekostnader långfristiga skulder	4 773 923	4 765 319

NOTER

2007

2006

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	-7 320 221	-6 776 696
Årets avskrivning	-588 366	-543 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 908 587	-7 320 221
Utgående planenligt restvärde byggnader	126 127 281	126 715 647
Totalt bokfört värde byggnader	126 127 281	126 715 647

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde för året uppgår till: 123 234 000 kr
Värdeår: 1990

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt	Totalt föreg. år
Bostäder / hyreshus	98 000 000	21 800 000	119 800 000	98 200 000
Lokaler	2 548 000	886 000	3 434 000	5 277 000
	100 548 000	22 686 000	123 234 000	103 477 000

Not 7 Inventarier

Ingående anskaffningsvärden	171 360	160 679
Årets nyanskaffningar	19 819	10 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 179	171 360
Ingående avskrivningar	-145 604	-118 943
Årets avskrivningar	-28 803	-26 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 407	-145 604
Utgående planenligt restvärde inventarier	16 772	25 757

Not 8 Övriga fordringar

Skattefordran	89 807	705
---------------	--------	-----

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Revers HSB Göta	81 161	75 564
Borås Stad hyra mark	4 648	0
Tomträttsavgäld	20 670	0
Fastighetsskötsel	334 666	295 732
El-avgifter	30 194	18 579
Fastighetsförsäkring	115 369	112 231
Kabel-TV	65 954	64 035
Telefonavgifter, bredband	2 111	4 110
Securitas	584	0
	655 357	595 569

NOTER

2007

2006

Not 10 Kortfristiga placeringar

Revers HSB Göta ränta 3,90 % ,4,15 %.

11 000 000

9 000 000

Not 11 Kassa och bank

Handkassa

79

79

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	17 323 156	1 764 321	11 032 953	1 994 385
Under året erlagda insatser	56 450			
Vinstdisposition enl stämmobeslut:				
Reservering till fond för yttre underhåll		8 040 400		-8 040 400
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 644 749		1 644 749
Överföring till balanserat resultat			-4 401 266	4 401 266
Årets resultat				2 993 107
Belopp vid årets slut	17 379 606	8 159 972	6 631 686	2 993 107

Föreningen äger 33 bostadsrättslägenheter

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare Bundet till Räntesats

SBAB	2008-04-30	5,25%	15 722 064	15 770 303
SBAB	2008-12-16	3,71%	10 278 634	10 310 167
SBAB	2009-10-14	3,88%	9 354 378	9 383 093
SBAB	2011-06-15	4,95%	25 772 424	25 851 451
SBAB	2012-09-27	5,00%	13 792 415	13 834 723
SBAB	2010-11-15	4,66%	10 469 168	11 627 797
SBAB	2012-09-28	4,89%	5 725 778	6 756 610
SBAB	2012-09-28	4,89%	3 725 779	3 756 611
SBAB	2011-06-16	5,03%	4 665 565	5 976 025
IOL-lån			2 000 195	2 056 645
			101 506 400	105 323 425
Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder			-825 993	-637 480
Summa långfristiga skulder			100 680 407	104 685 945
Efter 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till cirka kr:			95 376 240	100 079 380

Not 14 Fond för inre underhåll

Belopp vid årets början

739 321

812 021

Uttag under året

-96 653

-72 700

Belopp vid årets slut

642 668

739 321

✶

NOTER

2007

2006

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Momsskuld	-11 000	-5 140
Preliminärskatt personal	3 160	2 320
Avräkning sociala avgifter	2 752	1 855
Deponering gym & bastu	12 500	9 000
	<u>7 412</u>	<u>8 035</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	319 485	314 655
Upplupna arvoden	3 960	3 940
Vattenavgifter	12 515	13 359
Renhållning	41 850	40 700
Arvode BoRevision	15 400	15 200
HSB Göta moms	51	
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 046 452	984 435
	<u>1 439 714</u>	<u>1 372 289</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 Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld HSB Göta	1 906 876	2 097 562
--------------------------	-----------	-----------

4

UNDERSKRIFTER

Borås 2008- 03 - 10




Agneta Forsman



Dan Herander



Linda Hallberg



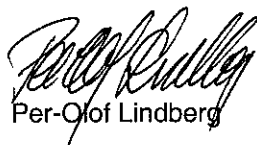
Jörgen Grönberg



Lars-Göran Gustavsson




Sara Persson



Per-Olof Lindberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2008- 03 - 17



Anders Andersson

Av föreningen vald revisor

Ingvar Albrektson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Cassiopeja i Borås för räkenskapsåret 2007-01-01--2007-12-31..

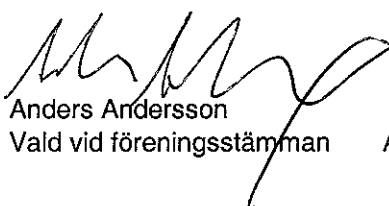
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 ersättningsskyldig 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 2008-03-17



Anders Andersson
Vald vid föreningsstämman



Ingvar Albrektson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor