



# Årsredovisning 2008

---

Brf Cassiopeja

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås (716447-6835) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

### 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.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under 2008.

#### **Bostäder och lokaler**

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	33 st	1 rok	1424,5 m <sup>2</sup>
		129 st	2 rok	7308,5 m <sup>2</sup>
		122 st	3 rok	8949,5 m <sup>2</sup>
		18 st	4 rok	1699,5 m <sup>2</sup>
		302 st		19382,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	19 st		1569,0 m <sup>2</sup>
		43 st		
		176 st		
		238 st		1569,0 m <sup>2</sup>
Totalt		540 st		20951,0 m <sup>2</sup>

### Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	15 425	15 483	15 304	15 303	15 009
Resultat efter finansiella poster	1 151	2 993	1 994	1 748	1 845
Balansomslutning	141 878	139 898	140 850	142 205	140 743
Fond för yttre underhåll	14 488	8 160	1 764	1 026	1 466
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	728	728	721	721	707 <sup>0</sup> <sub>3</sub>

## Föreningsfrågor

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-19. I stämman deltog 34 medlemmar.  
Extra föreningsstämma hölls 2008-09-01 angående friköp av tomträtt. I extrastämman deltog 38 medlemmar.

### **Medlemsantal**

Föreningen hade vid årets slut 270 medlemmar varav HSB Göta utgör en.  
Under året har 52 lägenhetsöverlåtelse skett.

### **Styrelse samt suppleanter**

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Agneta Forsman, Glenn Norberg, Lars-Göran Gustavsson, Sara Persson och Jörgen Grönberg samt suppleanterna Henrik Kåvestam och Eva Sundberg.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Sunnerdahl Eng, Agneta Forsman, Jörgen Grönberg och Lars-Göran Gustavsson, två i förening.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Per Sunnerdahl Eng.

### **Revisorer**

Revisor har varit Anders Andersson med John Westerlind 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 och John Westerlind.

## Väsentliga händelser under året och efter dess slut

### **Årets underhåll**

Föreningen har under året haft fukt och vattenskador i lokalen som Pizzeria Viking hyr. Kostnaderna för reparation och ombyggnad uppgick till ca 1 500 000 kr.

Övriga reparationer har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har utförts:

Målning av garageportar.

Översyn och underhåll av en del skorstenar

OVK-besiktning har genomförts.

Uppdatering av underhållsplan.

Nödtelefoner i hissar.

Renovering av hyreslokaler.

*2*

### **Aktiviteter**

Föreningen har haft 2 informationsmöten för nyinflyttade.

### **Avgifter**

Avgifterna har ej höjts under verksamhetsåret. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2009 har man beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2009-01-01 med 1 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 735,71kr/kvm bostadslägenhetsyta

### **Övrigt**

Föreningen har i slutet av året friköpt två tomträtter: Cassiopeja 1 och 2. De kortfristiga placeringarna som fanns vid årets ingång har använts till detta köp. Fastigheten Cassiopeja 3 är fortfarande som tomträtt i föreningen.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Budget för år 2009**

Budgeten visar på ett överskott på 858 000 kr efter 1 518 100 kr reserverats för 2009 års behov av underhållsfondering.

### **Framtida underhåll**

Föreningen följer underhållsplanen.

Under 2009 kommer föreningen att måla balkongväggarna samt renovera takplåtar.

## **Förslag till resultatdisposition**

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen budget men överstiger underhållsplanen med 1 478 000 kr.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 296 588
Årets resultat	<u>1 150 599</u>
	4 447 187

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	2 600 000	enligt underhållsplan/budget
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 2 448 241	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>4 295 428</u>	
	4 447 187	

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 14 639 937 kr.

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

3

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1	15 424 863	15 483 088
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2	-6 562 643	-6 079 553
Genomfört underhåll		-2 448 241	-941 595
Fastighetsskatt		-396 740	-425 730
Avskrivningar	3	-650 575	-617 169
		<u>-10 058 199</u>	<u>-8 064 047</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 366 664</b>	<b>7 419 041</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	4	362 362	347 990
Räntekostnader	5	-4 578 426	-4 773 923
		<u>-4 216 064</u>	<u>-4 425 933</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 150 599</b>	<b>2 993 107</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 150 599</b>	<b>2 993 107</b>

9

**BALANSRÄKNING** NOT 2008-12-31 2007-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	6	139 083 975	126 127 281
Inventarier	7	13 607	16 772
		<u>139 097 582</u>	<u>126 144 053</u>

**Finansiella anläggningstillgångar**

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

**Summa anläggningstillgångar** 139 098 082 126 144 553

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	2 535
Övriga fordringar	8	481 857	100 886
Avräkning med HSB Göta		1 736 173	2 005 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>561 729</u>	<u>655 357</u>
		2 779 758	2 763 877

**Kortfristiga placeringar** 10 0 11 000 000

**Summa omsättningstillgångar** 2 779 758 13 763 877

**SUMMA TILLGÅNGAR** 141 877 839 139 908 431

**BALANSRÄKNING** NOT 2008-12-31 2007-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 625 295	17 379 606
Fond för yttre underhåll		14 488 178	8 159 972
		<u>32 113 473</u>	<u>25 539 578</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 296 588	6 631 686
Årets resultat		1 150 599	2 993 107
		<u>4 447 187</u>	<u>9 624 794</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 560 660</b>	<b>35 164 372</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>100 916 829</u>	<u>100 680 407</u>
		100 916 829	100 680 407
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 059 532	825 993
Leverantörsskulder		1 039 165	1 136 865
Fond för inre underhåll	13	549 410	642 668
Övriga kortfristiga skulder	14	23 435	18 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>1 728 809</u>	<u>1 439 714</u>
		4 400 350	4 063 652
<b>Summa skulder</b>		<b>105 317 179</b>	<b>104 744 059</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>141 877 839</b>	<b>139 908 431</b>

**POSTER INOM LINJEN**

<i>Ställda säkerheter</i>	16	129 381 000	129 381 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	17	1 716 190	1 906 876

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

#### **Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 60-årig progressiv avskrivningsplan. Årets avskrivning uppgår till 0,42 % 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>2008</u>	<u>2007</u>
Föreningens taxerade underskott uppgick vid respektive års slut till kr:	21 946 054	22 307 457 <sup>8</sup> / <sub>4</sub>



**NOTER****2008****2007**

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	14 118 888	14 118 775
Hyror lokaler, bostäder och övriga objekt	857 867	830 837
Hyror garage och p-platser	388 400	385 932
Övriga intäkter	231 302	340 367
<b>Brutto</b>	15 596 457	15 675 911
Avgiftsbortfall	-34 536	-12 950
Hysesbortfall	-137 058	-179 873
	15 424 863	15 483 088

<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel, material fast skötseln och sotning	1 345 884	1 236 196
Reparationer	463 415	252 075
El	456 934	432 771
Uppvärmning	1 793 821	1 727 354
Vatten	476 017	472 487
Sophämtning	493 007	493 311
Fastighetsförsäkring	116 847	112 231
Kabel-TV	263 816	256 138
Övriga avgifter	82 680	82 680
Hysesförluster	19 892	17 701
Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader *	279 705	244 690
Förvaltningskostnader	770 626	751 920
	6 562 643	6 079 553

**\* Specifikation av löner, arvoden, ersättningar och sociala avgifter****Förtroendevalda**

Styrelsearvode	90 440	87 780
Vicevärdsarvode	98 240	81 600
Föreningsvald revisor	4 000	3 980
Löner och övriga schabloniserade ersättningar	18 612	15 642
Sociala kostnader	68 413	55 688
	279 705	244 690

Summa arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader 279 705 244 690

Föreningen har ingen anställd personal.

<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	636 906	588 366
Inventarier	13 669	28 803
	650 575	617 169

<b>Not 4 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter	361 403	347 731
Ränteintäker skattekonto	959	259
	362 362	347 990

<b>Not 5 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 578 186	4 773 923
Övriga finansiella kostnader	240	0
	4 578 426	4 773 923

**NOTER**

**2008**

**2007**

**Not 6 Byggnader**

Föreningen har under året haft fastigheterna Cassiopeja 1, 2 och 3 med tomträtt.  
Cassiopeja 1 och 2 friköptes per 2009-01-01.

**Byggnader**

Ingående och utgående anskaffningsvärden	153 398 113	153 398 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 398 113	153 398 113
Ingående avskrivningar	-7 908 587	-7 320 221
Årets avskrivning	-636 906	-588 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 545 493	-7 908 587
Ingående nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Utgående planenligt restvärde byggnader	125 490 375	126 127 281
<b>Mark</b>		
Årets anskaffningsvärden	13 593 600	0
<b>Totalt bokfört värde byggnader</b>	<b>139 083 975</b>	<b>126 127 281</b>

**Taxeringsvärde**

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

<b>Hustyp</b>	<b>Byggnader</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Totalt föreg. år</b>
Bostäder / hyreshus	98 000 000	21 800 000	119 800 000	119 800 000
Lokaler	2 548 000	886 000	3 434 000	3 434 000
	100 548 000	22 686 000	123 234 000	123 234 000

**Not 7 Inventarier**

Ingående anskaffningsvärden	191 179	171 360
Årets nyanskaffningar	10 504	19 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 683	191 179
Ingående avskrivningar	-174 407	-145 604
Årets avskrivningar	-13 669	-28 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 076	-174 407
Utgående planenligt restvärde inventarier	13 607	16 772

**Not 8 Övriga fordringar**

Skattefordran	128 998	89 807
Momsfordran	352 859	11 000
Handkassa	0	79
	481 857	100 886

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Revers HSB Göta	0	81 161
Borås Stad hyra mark	4 934	4 648
Tomträttsavgäld	18 000	20 670
Fastighetsskötsel	341 676	334 666
El-avgifter	0	30 194
Fastighetsförsäkring	124 599	115 369
Kabel-TV	67 929	65 954
Telefonavgifter, bredband	3 985	2 111
Securitas	605	584
	561 729	655 357

**NOTER** **2008** **2007**

<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>		
Revers HSB Göta	0	11 000 000

<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>	<b>Bundet eget kapital</b>		<b>Fritt eget kapital</b>	
	<u>Insatser</u>	<u>Underhållsfond</u>	<u>Balans resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	17 379 606	8 159 972	6 631 686	2 993 107
Under året erlagda insatser	245 689			
Vinstdisposition enl stämmobeslut:				
Reservering till fond för yttre underhåll		7 269 800		-7 269 800
lansspråktagande av fond för yttre underhåll		-941 595		941 595
Överföring till balanserat resultat			-3 335 098	3 335 098
Årets resultat				1 150 599
Belopp vid årets slut	17 625 295	14 488 178	3 296 588	1 150 599

Föreningen äger 29 bostadsrättslägenheter.

<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>				
<b>Långgivare</b>	<b>Bundet till</b>	<b>Räntesats</b>		
SBAB	2010-10-13	5,40%	11 669 840	15 722 064
SBAB	2013-01-10	4,05%	9 744 493	10 278 634
SBAB	2009-10-14	3,88%	9 323 292	9 354 378
SBAB	2011-06-15	4,95%	23 686 876	25 772 424
SBAB	2012-09-27	5,00%	13 746 612	13 792 415
SBAB	2010-11-15	4,66%	10 269 168	10 469 168
SBAB	2012-09-28	4,89%	5 692 399	5 725 778
SBAB	2012-09-28	4,89%	3 692 400	3 725 779
SBAB	2011-06-16	4,94%	4 396 775	4 665 565
SBAB	2013-09-20	4,52%	8 000 000	0
IOL-lån			1 754 506	2 000 195
			101 976 361	101 506 400
Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder			-1 059 532	-825 993
Summa långfristiga skulder			100 916 829	100 680 407
Efter 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till cirka kr:			94 294 195	95 376 240

<b>Not 13 Fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets början	642 668	739 321
Uttag under året	-93 258	-96 653
Belopp vid årets slut	549 410	642 668

<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Preliminärskatt personal	4 080	3 160
Avräkning sociala avgifter	3 855	2 752
Deponering gym & bastu	15 500	12 500
	23 435	18 412

**NOTER**

**2008**

**2007**

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntor	332 973	319 485
Upplupna arvoden	94 200	3 960
Upplupen arbetsgivaravgift arvoden	29 200	0
Löpande reparationer	28 258	0
Underhåll periodiskt	4 718	0
El-avgifter	41 578	0
Vattenavgifter	43 507	12 515
Renhållning	0	41 850
Förbrukningsmaterial	3 843	0
Arvode BoRevision	16 600	15 400
HSB Göta moms	0	51
Övriga förvaltningskostnad	5 954	0
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 127 977	1 046 452
	<u>1 728 809</u>	<u>1 439 714</u>

**Not 16 Ställda säkerheter**

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

Säkerhet för långfristig skuld till långgivare

**Not 17 Ansvarförbindelser**


Föreningsavgäld HSB Göta	1 716 190	1 906 876
--------------------------	-----------	-----------

## UNDERSKRIFTER

---

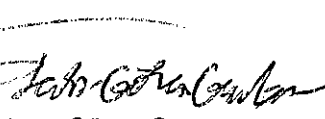
Borås 2009-03-16

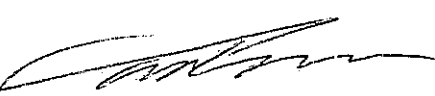
  
Agneta Forsman

  
Glenn Norberg

  
Linda Hallberg

  
Jörgen Grönberg

  
Lars-Göran Gustavsson

  
Sara Persson

  
Per-Olof Lindberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2009-04-02

  
Anders Andersson  
Av föreningen vald revisor

  
Åsa Jeanson  
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 räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

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.

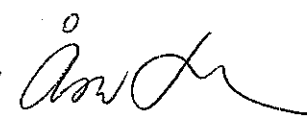
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 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 2009-04-02

  
Anders Andersson  
Vald vid föreningsstämman

  
Åsa Jeanson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor