



ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås

Org nr 716447-6835

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01--2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1953 på fastigheterna Cassiopeja 1, 2 och 3 i Borås som föreningen äger. Fastighetens adress är Fjällgatan 25-33, 39, 41, 47, 49, 55 och Fjällstigen 35, 37, 43, 45, 51 och 53 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	33 st	1 rok	1 424,5 m ²
		130 st	2 rok	7 432,5 m ²
		122 st	3 rok	8 950,5 m ²
		19 st	4 rok	1 699,5 m ²
		304 st		19 455,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	19 st		1 569,0 m ²
		Garage	43	
		P-platser	200 st	
		262 st		1 569,0 m ²
Totalt		567 st		21 024,0 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad

Under året har föreningen gjort följande åtgärder:
Relining etapp 2 Fjällgatan 47,49,55. Har påbörjat underhåll av undercentralen Fjällgatan 33. Slutförde byggnation av två lägenheter Fjällgatan 55.

Underhåll

Löpande underhåll har utförts i normal omfattning.
Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.
Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Relining etapp 3, Renovering av hiss, renovering tvättstugor, byte av element och div målningsarbeten.

Fr.om. år 2024 därefter: Balkonger, dränering Fjällgatan 25-33, bastu/gym.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 777 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Budgeten för 2023 visade liten höjningsbehov och styrelsen valde göra en höjning på hösten med 2%. Styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade i början av år 2023. Styrelsen väljer att höja från med 2023-04-01 med 6%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 83 393 801 kr. Under kommande år beräknar föreningen amortera 930 600 kr, vilket ger en amorteringstakt på 90 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 33 st medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 363 medlemmar (fg år 361), 40 st medlemmar har utträtt och 42 har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har 31 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Emma Alkner	ordförande
Agneta Forsman	vice ordförande
Henrik Kåvestam	ledamot
Anton Svensson	ledamot
Niklas Liberg	ledamot
Per Ericson	ledamot
Maria Antonsson	ledamot
Jan Högberg	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Emma Alkner (som ordförande), Agneta Forsman, Per Åke Ericsson, Anton Svensson, Niklas Liberg och Maria Antonsson

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Agneta Forsman, Emma, Alkner och Henrik Kåvestam, samt extern firmatecknare Per Sunnerdahl Eng, två i förening.

Vicevärd och sekreterare har varit Per Sunnerdahl Eng.

Revisor har varit Anders Andersson med Perry Altemark som suppleant, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Camilla Ramsmo med Kerstin Thoor Brunåker som suppleant.

Valberedning har varit Eva Sundberg, Perry Altemark och Lennart Ekelund.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	17 643	16 610	16 652	16 539	16 447
Resultat efter finansiella poster, tkr	968	152	2 627	2 046	2 632
Soliditet, %	44	43,1	42,5	40,8	38,4
Balansomslutning, tkr	158 386	154 056	153 405	153 237	154 119
Eget kapital, tkr	69 766	66 275	65 123	62 496	59 240
Taxeringsvärde, tkr	277 940	257 969	257 969	257 969	192 280
- varav byggnad, tkr	194 000	188 874	188 874	188 874	148 071
Underhållsfond tkr	22 975	23 883	25 223	25 303	25 549
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	777	748	748	748	741
Bankskuld kr/m ²	3 967	3 942	4 034	4 127	4 346
Belåningsgrad, %	30	32	33	34	48
Räntekostnader kr/m ²	48	44	54	67	79

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 947 184	6 549 854	23 873 424	16 752 496	152 209
Insatser o upplåtelse u året	109 010	2 332 990		152 209	-152 209
Resultatdisp enl stömmobeslut -21				16 904 705	
Reservering till yttre underhåll -22			732 000	-732 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -22			-1 630 803	1 630 803	
Årets resultat					968 015
Belopp vid årets slut	19 056 194	8 882 844	22 974 621	17 803 508	968 015

Föreningen äger 9 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	503 827
Upplåtelser lgh	-56 450
Belopp vid årets slut	447 377

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	16 904 705
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	- 732 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn.	1 630 803
Årets resultat	968 015
	<u>18 771 523</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>18 771 523</u>
	18 771 523

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 22 974 621 kr.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 643 200	16 610 541
Summa rörelsens intäkter		17 643 200	16 610 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-9 560 737	-9 631 695
Periodiskt underhåll		-1 630 803	-1 961 939
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 747	-120 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-506 468	-488 559
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-3 859 613	-3 326 333
Summa rörelsens kostnader		-15 680 368	-15 529 126
Rörelseresultat		1 962 831	1 081 415
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 445	5 676
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 002 261	-934 882
Summa finansiella poster		-994 816	-929 206
Resultat efter finansiella poster		968 015	152 209
Årets resultat		968 015	152 209
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		968 015	152 209
Reservering till fond för yttre underhåll		-732 000	-612 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 630 803	1 961 939
Resultat efter fondförändring		1 866 818	1 502 148

Balansräkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	122 315 898	115 473 777
Mark		23 439 800	23 439 800
Markanläggningar	Not 7	3 710 607	3 876 264
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	889 664	4 481 441
		<u>150 355 969</u>	<u>147 271 282</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		150 356 469	147 271 782
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		110 417	96 846
Avräkningskonto HSB Göta		7 062 941	3 905 762
Övriga fordringar	Not 10	201 191	215 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		572 223	395 379
		<u>7 946 772</u>	<u>4 613 690</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 330	2 171 330
Summa omsättningstillgångar		7 948 102	6 785 020
Summa tillgångar		158 304 571	154 056 802

Balansräkning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 056 194	18 947 184
Upplåtelseavgifter	8 882 844	6 549 854
Fond för yttre underhåll	<u>22 974 621</u>	<u>23 873 424</u>
	50 913 659	49 370 462
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	17 803 508	16 752 496
Årets resultat	<u>968 015</u>	<u>152 209</u>
	18 771 524	16 904 705
Summa eget kapital	69 685 182	66 275 167
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>61 968 540</u>	<u>52 487 019</u>
	61 968 540	52 487 019
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 21 425 261	30 385 925
Leverantörsskulder	2 730 613	2 477 219
Skatteskulder	14 481	47 180
Fond för inre underhåll	156 825	169 972
Övriga skulder	Not 12 87 134	74 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>2 236 534</u>	<u>2 139 904</u>
	26 650 848	35 294 616
Summa skulder	88 619 388	87 781 635
Summa eget kapital och skulder	158 304 571	154 056 802

Noter

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,1
Markanläggning	2,3

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 22 226 538.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	15 107 776	14 814 600
Hyror	1 321 268	1 308 800
Övriga intäkter	1 396 666	762 204
Bruttoomsättning	17 825 710	16 885 604
Avgiftsbortfall	-7 784	-158 912
Hysesbortfall	-174 726	-116 151
	17 643 200	16 610 541
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	997 441	1 368 505
Reparationer	1 468 510	1 428 609
El	873 657	570 333
Uppvärmning	2 586 592	2 596 281
Vatten	857 754	875 208
Sophämtning	566 984	493 321
Kabel-TV, internet	747 172	811 222
Övriga avgifter	220 720	216 066
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	499 657	491 767
Förvaltningsarvoden	300 513	294 091
Övriga driftskostnader	441 736	486 293
	9 560 737	9 631 695
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	26 347	24 200
Medlemsavgifter	96 400	96 400
	122 747	120 600

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	167 600	165 000
	Vicevärdsarvode	261 500	199 826
	Revisorsarvode	9 800	9 720
	Löner och andra ersättningar	2 035	1 778
	Sociala kostnader	65 533	110 452
		<u>506 468</u>	<u>486 776</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	1 783
		<u>0</u>	<u>1 783</u>
	Totalt	506 468	488 559
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	3 693 956	3 160 682
	Markanläggningar	165 657	165 651
		<u>3 859 613</u>	<u>3 326 333</u>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1990	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	173 099 114	173 099 114
Årets investeringar	10 536 077	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 635 191	173 099 114
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 263 092	-35 102 410
Årets avskrivningar	-3 693 956	-3 160 682
Utgående avskrivningar	-41 957 048	-38 263 092
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Utgående bokfört värde	122 315 898	115 473 777
Taxeringsvärde för Cassiopeja1,2 och 3		
Byggnad - bostäder	192 000 000	186 000 000
Byggnad - lokaler	2 167 000	2 874 000
	194 167 000	188 874 000
Mark - bostäder	82 000 000	67 000 000
Mark - lokaler	1 773 000	2 095 000
	83 773 000	69 095 000
Taxeringsvärde totalt	277 940 000	257 969 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	4 969 370	4 969 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 969 370	4 969 370
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 093 106	-927 455
Årets avskrivningar	-165 657	-165 651
Utgående avskrivningar	-1 258 763	-1 093 106
Bokfört värde	3 710 607	3 876 264
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 481 441	51 814
Årets investering	6 944 300	4 429 627
Omfört till byggnad	-10 536 077	0
Utgående anskaffningsvärde	889 664	4 481 441
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	201 191	213 218
Övriga fordringar	0	2 485
	201 191	215 703

Noter		2022-01-01	2021-01-01		
		2022-12-31	2021-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	14410708	1,66%	2029-05-11	8 146 331	0
SBAB	14410732	0,63%	2025-03-13	10 400 416	0
SBAB	14410740	3,79%	2026-09-10	12 594 621	88 100
SBAB	14410783	0,79%	2026-09-25	7 569 168	200 000
SBAB	14410805	0,74%	2026-03-13	8 394 493	100 000
SBAB	14410813	1,06%	2024-05-10	10 216 611	115 000
SBAB	19274403	0,69%	2024-08-09	5 300 000	150 000
SBAB	24735567	0,96%	2023-05-10	3 000 000	187 500
SBAB	27114032	0,73%	2023-04-19	10 400 415	90 000
SBAB	32795854	2,47%	2023-10-20	7 371 746	0
				83 393 801	930 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					61 968 540
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					78 740 801
Kortfristig del av långfristig skuld				21 425 261	30 385 925
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				129 381 000	129 381 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				7 700	8 058
Arbetsgivaravgifter				6 911	7 313
Mervärdesskatt				4 204	-11 563
Övriga kortfristiga skulder				68 319	70 608
				87 134	74 416
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				53 858	59 476
Övriga upplupna kostnader				799 371	742 841
Förutbetalda hyror och avgifter				1 383 305	1 337 587
				2 236 534	2 139 904

Noter**2022-01-01
2022-12-31****2021-01-01
2021-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Ortsnamn Borås

Agneta Forsman

Per Åke Ericson

Anton Svensson

Emma Alkner

Henrik Kåvestam

Jan Högberg

Maria Antonsson

Niklas Liberg

Per Sunnerdahl Eng

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftAnders Andersson
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Cassiopeja i Borås för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Cassiopeja i Borås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMMA ALKNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 20:03:16



PER ÅKE ERICSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 18:27:05



NIKLAS LIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 16:45:44



ANTON SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:24:17



MARIA ANTONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 08:51:03



JAN HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 08:59:22



AGNETA FORSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 19:17:21



HENRIK KÅVESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 07:26:55



ANDERS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 10:50:25



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 06:15:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 11:00:00



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 06:15:33

