



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås

Org. nr 716447-6835

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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
		305	st			19 455,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	19	st			1 569,0	m ²
Garage	Hyresrätt	43					
P-platser	Hyresrätt	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 3
- Undercentralen
- Laddstolpar

Underhåll

Löpande underhåll har utförts i normal omfattning. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovering två tvättstugor
- Byte av gamla belysningsarmaturer
- Renovering en hiss
- Diverse markarbeten och målningsarbeten

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-04-01 med 6%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 5% fr o m 2024-01-01

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, FR- Fastighetsförvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- TV, bredband Telenor

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd samt bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-26 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket kommer under 2024.

Föreningen hade vid årets slut 363 (363) medlemmar varav 363 (363) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Emma Alkner	ordförande
Maria Antonsson	vice ordförande
Henrik Kåvestam	ledamot
Clara Hyltbäck	ledamot
Niklas Liberg	ledamot
Per Ericson	ledamot
Mathias Dybner	ledamot
Jan Högberg	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Emma Alkner, Henrik Kåvestam, Clara Hyltbäck och Mathias Dybner.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Maria Antonsson, 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	18 555	17 643	16 610	16 652	16 539
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 386	968	152	2 627	2 046
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	826	777	748	748	748
Skuldsättning per kvm	3966				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4285				
Sparande per kvm	311				
Räntekänslighet, %	5,2				
Energikostnad per kvm	193				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	87				

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 056 194	8 882 844	22 974 621	17 803 508	968 015
Insatser o upplåtelse u året	115 602	1 849 398		968 015	-968 015
Resultatdisp enl stömmobeslut -22				18 771 523	
Reservering till yttre underhåll -23			1 157 000	-1 157 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-985 633	985 633	
Årets resultat					1 385 599
Belopp vid årets slut	19 171 796	10 732 242	23 145 988	18 600 156	1 385 599

Föreningen äger 7 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	447 377
Upplåtelser lgh	-115 602
Belopp vid årets slut	331 775

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	18 771 523
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	- 1 157 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn.	985 633
Årets resultat	1 385 599
	<u>19 985 755</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>19 985 755</u>
	19 985 755

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 23 145 988 kr.

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 554 837	17 643 200
Summa rörelsens intäkter		18 554 837	17 643 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-9 599 635	-9 560 737
Periodiskt underhåll		-985 633	-1 630 803
Övriga externa kostnader	Not 3	-125 835	-122 747
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-585 046	-506 468
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-4 161 491	-3 859 613
Summa rörelsens kostnader		-15 457 640	-15 680 368
Rörelseresultat		3 097 197	1 962 831
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92 309	7 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 803 907	-1 002 261
Summa finansiella poster		-1 711 598	-994 816
Resultat efter finansiella poster		1 385 599	968 015
Årets resultat		1 385 599	968 015
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		1 385 599	968 015
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 157 000	-732 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		985 633	1 630 803
Resultat efter fondförändring		1 214 232	1 866 818

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	122 358 163	122 315 898
Mark		23 439 800	23 439 800
Markanläggningar	Not 7	3 962 257	3 710 607
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	166 897	889 664
		<u>149 927 117</u>	<u>150 355 969</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		149 927 617	150 356 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		353 937	110 417
Avräkningskonto HSB Göta		9 631 536	7 062 941
Övriga fordringar	Not 10	392 941	201 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		529 389	572 223
		<u>10 907 803</u>	<u>7 946 772</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 330	1 330
Summa omsättningstillgångar		10 909 133	7 948 102
Summa tillgångar		160 836 750	158 304 571

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Balansräkning			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 171 796	19 056 194
Upplåtelseavgifter		10 732 242	8 882 844
Fond för yttre underhåll		23 145 988	22 974 621
		<u>53 050 026</u>	<u>50 913 659</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 600 156	17 803 508
Årets resultat		1 385 599	968 015
		<u>19 985 755</u>	<u>18 771 524</u>
Summa eget kapital		73 035 781	69 685 182
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	64 757 189	61 968 540
		<u>64 757 189</u>	<u>61 968 540</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	18 636 611	21 425 261
Leverantörsskulder		1 695 511	2 730 613
Skatteskulder		25 009	14 481
Fond för inre underhåll		149 285	156 825
Övriga skulder	Not 12	133 943	87 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	2 403 421	2 236 534
		<u>23 043 780</u>	<u>26 650 848</u>
Summa skulder		87 800 969	88 619 388
Summa eget kapital och skulder		160 836 750	158 304 571

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 385 599	968 015
Avskrivningar	4 161 491	3 859 613
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	5 547 090	4 827 628
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-392 437	-175 903
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-818 419	316 897
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 336 235	4 968 622
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 268 965	-6 944 300
Investeringar i markanläggningar	-463 674	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 732 639	-6 944 300
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	520 857
Inbetalda insatser	1 965 000	2 442 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 965 000	2 962 857
Årets kassaflöde	2 568 595	987 179
Likvida medel vid årets början *)	7 064 271	6 077 092
Likvida medel vid årets slut *)	9 632 866	7 064 271

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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 kr.			
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	16 065 795	15 107 776
	Hyrer	1 722 751	1 321 268
	Elintäkter	11 566	0
	Övriga intäkter	1 178 572	1 396 666
	Bruttoomsättning	18 978 684	17 825 710
	Avgiftsbortfall	-229 165	-7 784
	Hysesbortfall	-194 682	-174 726
		18 554 837	17 643 200
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	1 212 115	997 441
	Reparationer	1 109 707	1 468 510
	El	569 557	873 657
	Uppvärmning	2 647 164	2 586 592
	Vatten	838 917	857 754
	Sophämtning	601 064	566 984
	Kabel-TV, internet	779 166	747 172
	Övriga avgifter	260 442	220 720
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	520 867	499 657
	Förvaltningsarvoden	316 574	300 513
	Övriga driftskostnader	744 062	441 736
		9 599 635	9 560 737

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	28 835	26 347
	Medlemsavgifter	97 000	96 400
		125 835	122 747
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	178 525	167 600
	Vicevärdsarvode	270 468	261 500
	Revisorsarvode	10 500	9 800
	Löner och andra ersättningar	1 787	2 035
	Sociala kostnader	123 766	65 533
		585 046	506 468
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	3 949 467	3 693 956
	Markanläggningar	212 024	165 657
		4 161 491	3 859 613

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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	183 635 191	173 099 114
Årets investeringar	3 991 732	10 536 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 626 923	183 635 191
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 957 048	-38 263 092
Årets avskrivningar	-3 949 467	-3 693 956
Utgående avskrivningar	-45 906 515	-41 957 048
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Utgående bokfört värde	122 358 163	122 315 898
Taxeringsvärde för Cassiopeja 1,2 och 3		
Byggnad - bostäder	192 000 000	192 000 000
Byggnad - lokaler	2 167 000	2 167 000
	194 167 000	194 167 000
Mark - bostäder	82 000 000	82 000 000
Mark - lokaler	1 773 000	1 773 000
	83 773 000	83 773 000
Taxeringsvärde totalt	277 940 000	277 940 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	4 969 370	4 969 370
Årets investeringar	463 674	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 433 044	4 969 370
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 258 763	-1 093 106
Årets avskrivningar	-212 024	-165 657
Utgående avskrivningar	-1 470 787	-1 258 763
Bokfört värde	3 962 257	3 710 607
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	889 664	4 481 441
Årets investering	3 268 965	-3 591 777
Omfört till byggnad	-3 991 732	-10 536 077
Utgående anskaffningsvärde	166 897	889 664
Pågående nyanläggning avser värmesystem Beräknad utgift uppgår till ca 250 000 kr och beräknas färdig 2024.		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500

Noter		2023-01-01	2022-01-01			
		2023-12-31	2022-12-31			
Not 10	Övriga fordringar					
	Skattekonto	392 941	201 191			
		392 941	201 191			
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort
	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	12 594 620	0
	SBAB	14410783	0,79%	2026-09-25	7 569 168	0
	SBAB	14410805	0,74%	2026-03-13	8 394 493	0
	SBAB	14410813	1,06%	2024-05-10	10 216 611	0
	SBAB	19274403	0,69%	2024-08-09	5 300 000	0
	SBAB	24735567	0,96%	2024-05-10	3 000 000	0
	SBAB	27114032	3,51%	2025-11-17	10 400 415	120 000
	SBAB	32795854	4,19%	2026-09-15	7 371 746	0
					83 393 800	120 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					64 757 189
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					82 793 800
	Kortfristig del av långfristig skuld				18 636 611	21 425 261
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till				120 000	
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				129 381 000	129 381 000
Not 12	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				8 023	7 700
	Arbetsgivaravgifter				7 202	6 911
	Mervärdesskatt				48 838	4 204
	Övriga kortfristiga skulder				69 880	68 319
					133 943	87 134
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				122 233	53 858
	Övriga upplupna kostnader				831 333	799 371
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 449 855	1 383 305
					2 403 421	2 236 534

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Emma Alkner

Clara Hyltbäck

Per Åke Ericson

Henrik Kåvestam

Jan Högberg

Maria Antonsson

Mathias Dybner

Niklas Liberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Andersson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås för räkenskapsåret 2023 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-06 kl. 14:43:21



PER ÅKE ERICSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 16:07:42



NIKLAS LIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:58:37



MARIA ANTONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:30:34



JAN HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:49:45



MATHIAS DYBNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 10:42:49



CLARA HYLTBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:51:07



HENRIK KÅVESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:10:20



ANDERS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 06:07:49



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:47:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-16 kl. 06:06:22



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:47:52



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.