



# Årsredovisning 2009

---

Brf Cassiopeja



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås (716447-6835) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

### 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. Föreningen har även tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under 2009.

#### **Bostäder och lokaler**

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	33	st	1	rok	1424,5	m <sup>2</sup>	
		128	st	2	rok	7308,5	m <sup>2</sup>	
		122	st	3	rok	8950,5	m <sup>2</sup>	
		19	st	4	rok	1699,5	m <sup>2</sup>	
		<hr/>				302	st	19383,0
Lokaler	Hyresrätt	19	st			1569,0	m <sup>2</sup>	
		Garage	43	st				
		P-platser	176	st				
		<hr/>				238	st	1569,0
Totalt		540	st			20951,0	m <sup>2</sup>	

### Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	15 732	15 425	15 483	15 304	15 303
Resultat efter finansiella poster	1 893	1 151	2 993	1 994	1 748
Balansomslutning	142 982	141 878	139 898	140 850	142 205
Fond för yttre underhåll	14 640	14 488	8 160	1 764	1 026
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	736	728	728	721	721

## Föreningsfrågor

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-19. I stämman deltog 41 medlemmar.

### **Medlemsantal**

Föreningen hade vid årets slut 275 medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har 37 lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Styrelse samt suppleanter**

Agneta Forsman	ordförande
Glenn Norberg	vice ordförande
Linda Hallberg	sekreterare
Lars-Göran Gustavsson	ledamot
Jörgen Grönberg	ledamot
Sara Viktorsson	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 Linda Hallberg, Lars-Göran Gustavsson och Jörgen Grönberg samt suppleanterna Henrik Kåvestam och Eva Sundberg.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Sunnerdahl Eng, Agneta Forsman, Jörgen Grönberg och Glenn Norberg, 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 Glenn Norberg och Sara Viktorsson med Henrik Kåvestam som ersättare.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Fredrik Watz och Pär Karlsson.

## Väsentliga händelser under året och efter dess slut

### **Årets underhåll**

Reparationer har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har utförts:  
Målning av paneler på samtliga balkonger.  
Målning av takplåtar, Fjällstigen.  
Omläggning av avlopp, Fjällstigen 37.  
Renovering av bastu.

### **Aktiviteter**

Föreningen har haft 2 informationsmöten för nyinflyttade samt en jultävling.

5

### **Avgifter**

Avgifterna höjdes fr o m 2009-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2010 har man beslutat att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 735,71kr/kvm bostadslägenhetsyta.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Budget för år 2010**

Budgeten visar på ett överskott på 1 112 350 kr efter 1 500 000 kr reserverats för 2010 års behov av underhållsfondering vilket överstiger föreningens underhållsplan med 1 386 000 kr.

### **Framtida underhåll**

Föreningen följer underhållsplanen.

Under 2010 kommer föreningen att måla takplåtar, Fjällgatan. Översyn och eventuellt renovering av balkonger. Renovering kommer att ske av lokal, Fjällgatan 39 (gamla Henrikssons cykel) för anpassning av ny verksamhet.

## **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	4 295 429
Årets resultat	<u>1 893 011</u>
	6 188 440

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 518 000	enligt underhållsplan/budget
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 028 535	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>5 698 975</u>	
	6 188 440	

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 15 129 402 kr.

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

✍

✍

		2009-01-01	2008-01-01
<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>-2009-12-31</b>	<b>-2008-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1	15 731 580	15 424 863
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2	-6 830 298	-6 562 643
Genomfört underhåll		-1 028 535	-2 448 241
Fastighetsskatt		-418 484	-396 740
Avskrivningar	3	-891 103	-650 575
		<u>-9 168 420</u>	<u>-10 058 199</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 563 160</b>	<b>5 366 664</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	4	13 634	362 362
Räntekostnader	5	-4 683 783	-4 578 426
		<u>-4 670 149</u>	<u>-4 216 064</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 893 011</b>	<b>1 150 599</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 893 011</b>	<b>1 150 599</b>

Y

**BALANSRÄKNING** NOT 2009-12-31 2008-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	6	138 409 680	139 083 975
Inventarier	7	3 499	13 607
		<u>138 413 179</u>	<u>139 097 582</u>

**Finansiella anläggningstillgångar**

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

**Summa anläggningstillgångar** 138 413 679 139 098 082

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 175	0
Övriga fordringar	8	13 075	481 857
Avräkning med HSB Göta		2 457 857	1 736 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	594 685	561 729
		<u>3 068 792</u>	<u>2 779 758</u>

**Kortfristiga placeringar** 10 1 500 000 0

**Summa omsättningstillgångar** 4 568 792 2 779 758

**SUMMA TILLGÅNGAR** 142 982 472 141 877 840

**BALANSRÄKNING** NOT 2009-12-31 2008-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 697 538	17 625 295
Fond för yttre underhåll		14 639 937	14 488 178
		<u>32 337 475</u>	<u>32 113 473</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 295 429	3 296 588
Årets resultat		1 893 011	1 150 599
		<u>6 188 440</u>	<u>4 447 188</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 525 914</b>	<b>36 560 660</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>99 759 871</u>	<u>100 916 829</u>
		99 759 871	100 916 829
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 084 688	1 059 532
Leverantörsskulder		1 019 685	1 039 165
Fond för inre underhåll	13	488 103	549 410
Övriga kortfristiga skulder	14	28 777	23 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>2 075 433</u>	<u>1 728 809</u>
		4 696 686	4 400 350
<b>Summa skulder</b>		<b>104 456 557</b>	<b>105 317 179</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 982 472</b>	<b>141 877 840</b>

**POSTER INOM LINJEN**

<i>Ställda säkerheter</i>	16	129 381 000	129 381 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	17	1 525 504	1 716 190

4

K

## 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 0,57 % 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 26,3 %.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Föreningens taxerade underskott uppgick vid respektive års slut till kr:	21 584 634	21 597 755

7



**NOTER**

**2009**

**2008**

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	14 259 648	14 118 888
Hyror lokaler, bostäder och övriga objekt	919 677	857 867
Hyror garage och p-platser	386 961	388 400
Övriga intäkter	266 974	231 302
<b>Brutto</b>	<b>15 833 260</b>	<b>15 596 457</b>
Avgiftsbortfall	-9 014	-34 536
Hysesbortfall	-92 666	-137 058
	<b>15 731 580</b>	<b>15 424 863</b>

<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel, material fast.skötseln och sotning	1 368 605	1 345 884
Reparationer	376 541	463 415
El	488 828	456 934
Uppvärmning	2 057 917	1 793 821
Vatten	502 374	476 017
Sophämtning	495 863	493 007
Fastighetsförsäkring	142 305	116 847
Kabel-TV	210 185	263 816
Övriga avgifter	72 000	82 680
Hysesförluster	54 694	19 892
Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader *	309 622	279 705
Förvaltningskostnader	751 364	770 626
	<b>6 830 298</b>	<b>6 562 643</b>

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

**Förtroendevalda**

Styrelsearvode	117 380	90 440
Vicevärdarvode	101 416	98 240
Föreningsvald revisor	4 380	4 000
Löner och övriga schabloniserade ersättningar	12 186	18 612
Sociala kostnader	74 260	68 413
	<b>309 622</b>	<b>279 705</b>

Summa arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader 309 622 279 705

Föreningen har ingen anställd personal.

<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	880 995	636 906
Inventarier	10 108	13 669
	<b>891 103</b>	<b>650 575</b>

<b>Not 4 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter	13 121	361 403
Ränteintäkter skattekonto	513	959
	<b>13 634</b>	<b>362 362</b>

<b>Not 5 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 683 769	4 578 186
Övriga finansiella kostnader	14	240
	<b>4 683 783</b>	<b>4 578 426</b>

4

**NOTER**

**2009**

**2008**

**Not 6 Byggnader**

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

**Byggnader**

Ingående och utgående anskaffningsvärden	153 398 113	153 398 113
Ingående avskrivningar	-8 545 493	-7 908 587
Årets avskrivning	-880 995	-636 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 426 488	-8 545 493
Ingående och utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Utgående planenligt restvärde byggnader	124 609 380	125 490 375
<b>Mark</b>		
Utgående anskaffningsvärde	13 800 300	13 593 600
<b>Totalt bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>138 409 680</b>	<b>139 083 975</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	201 683	181 864
Årets nyanskaffningar	0	19 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 683	201 683
Ingående avskrivningar	-188 076	-174 407
Årets avskrivningar	-10 108	-13 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 184	-188 076
Utgående planenligt restvärde inventarier	3 499	13 607

**Not 8 Övriga fordringar**

Skattefordran	13 075	128 998
Momsfordran	0	352 859
	13 075	481 857

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Revers HSB Göta	1 083	0
Borås Stad hyra mark	5 000	4 934
Tomträttsavgäld	18 000	18 000
Fastighetsskötsel	345 661	341 676
HSB Service moms	155	0
Fastighetsförsäkring	168 934	124 599
Kabel-TV	43 768	67 929
Telefonavgifter, bredband	5 808	3 985
Länsförsäkringar larmcentral	1 817	605
Borås Parkeringskontroll	4 459	0
	594 685	561 729

78

**NOTER**

**2009**

**2008**

Not	10	Kortfristiga placeringar	Ränta		
		Revers-Specialinlåning HSB Göta	0,50 -0,55 %	1 500 000	0
<b>Not</b>	<b>11</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>		<b>Bundet eget kapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
				<u>Insatser</u>	<u>Balans resultat</u>
				<u>Underhållsfond</u>	<u>Årets resultat</u>
		Belopp vid årets ingång		17 625 295	3 296 588
		Under året erlagda insatser		72 243	1 150 599
		Vinstdisposition enl stämmobeslut:			
		Reservering till fond för yttre underhåll		2 600 000	-2 600 000
		lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-2 448 241	2 448 241
		Överföring till balanserat resultat			998 840
		Årets resultat			1 893 011
		Belopp vid årets slut		17 697 538	4 295 429
				14 639 937	1 893 011

Föreningen äger 28 lägenheter.

Not	12	Skulder till kreditinstitut			
		<u>Långgivare</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Räntesats</u>	
		SBAB	2010-10-13	5,40%	11 613 305
		SBAB	2013-01-10	4,05%	9 644 493
		SBAB	3 månader	0,98%	9 289 636
		SBAB	2011-06-15	4,95%	23 594 268
		SBAB	2012-09-27	5,00%	13 697 026
		SBAB	2010-11-15	4,66%	10 069 168
		SBAB	2012-09-28	4,89%	5 656 262
		SBAB	2012-09-28	4,89%	3 656 263
		SBAB	2011-06-16	4,94%	4 141 875
		SBAB	2013-09-20	4,52%	7 800 000
		IOL-lån			1 682 263
					100 844 559
					11 669 840
					9 744 493
					9 323 292
					23 686 876
					13 746 612
					10 269 168
					5 692 399
					3 692 400
					4 396 775
					8 000 000
					1 754 506
					101 976 361
		Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder			-1 084 688
		Summa långfristiga skulder			99 759 871
					100 916 829
		Efter 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till cirka kr:			93 738 856
					94 294 195

Not	13	Fond för inre underhåll			
		Belopp vid årets början		549 410	642 668
		Uttag under året		-61 307	-93 258
		Belopp vid årets slut		488 103	549 410

Not	14	Övriga kortfristiga skulder			
		Momsskuld		4 990	0
		Preliminärskatt personal		3 167	4 080
		Avräkning sociala avgifter		2 870	3 855
		Deponering gym & bastu		17 750	15 500
				28 777	23 435

✕

**NOTER**

**2009**

**2008**

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntor	331 722	332 973
Upplupna arvoden	117 700	94 200
Upplupen arbetsgivaravgift arvoden	36 900	29 200
Löpande reparationer	0	28 258
Underhåll periodiskt	12 448	4 718
El-avgifter	49 908	41 578
Uppvärmning fjärrvärme	267 643	0
Vattenavgifter	43 149	43 507
Förbrukningsmaterial	0	3 843
Arvode BoRevision	16 700	16 600
Borås energi moms	147	0
Övriga förvaltningskostnad	0	5 954
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 199 116	1 127 977
	<u>2 075 433</u>	<u>1 728 809</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 Ansvarsförbindelser**

Föreningsavgäld HSB Göta	1 525 504	1 716 190
--------------------------	-----------	-----------


7

## UNDERSKRIFTER

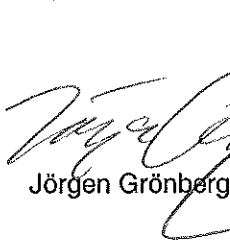
---

Borås 2010-03-29

  
Agneta Forsman

  
Glenn Norberg

  
Linda Hallberg


  
Jörgen Grönberg

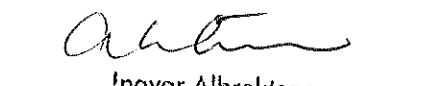
  
Lars-Göran Gustavsson

  
Sara Viktorsson

  
Per-Olof Lindberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-04-13

  
Anders Andersson  
Av föreningen vald revisor

  
Ingvar Albrekison  
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 2009-01-01--2009-12-31. 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 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.

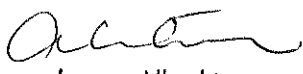
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Borås 2010-04-13

  
Anders Andersson  
Vald vid föreningsstämman

*a*

  
Ingvar Albrektson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor