



Styrelsen för Hsb Brf Cassiopeja I Borås

Org.nr: 716447-6835

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås

Org nr 716447-6835

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01--2016-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

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 bebyggdes året 1953 på fastigheterna Kassiopeja 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
		128	st	2	rok	7 308,5	m ²
		122	st	3	rok	8 950,5	m ²
		19	st	4	rok	1 699,5	m ²
		302	st			19 383,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	19	st			1 569,0	m ²
	Garage	43					
	P-platser	178	st				
		240	st			1 569,0	m ²
Totalt		542	st			20 952,0	m ²

MC



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad

Under året har föreningen bytt tak på Fjällgatan 39. Föreningen har även fortsatt upprustningen av utemiljön samt iordningställande av nya p-platser.

Underhåll

Under året har föreningen bland annat utfört termostatsbyten på Fjällgatan 55, bytt armaturer i tvättstugor, renoverat vävstugan samt gjort en OVK-besiktning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes löpande av styrelsen under 2016. Vid besiktningen framkom inget särskilt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Takbyte – Fjällgatan 41 och 47
- Diverse underhållsmålning
- Ombyggnation av snickerilokal till lägenhet,
- Underhållsarbete avloppsrör Fjällstigen
- Eventuellt byte av termostater i fler hus

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 741 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade från 2017-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 95 335 003 kr. Under kommande år beräknar föreningen amortera 1 479 874 kr, vilket ger en amorteringstakt på 64 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.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18. På stämman deltog 46 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 335 medlemmar. 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 32 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Glenn Norberg	ordförande
Agneta Forsman	vice ordförande
Göran Samuelsson	sekreterare
Victoria Reeve	ledamot
Lars-Göran Gustafsson	ledamot
Henrik Kåvestam	ledamot
Camilla Grape	ledamot
Anders Åström	ledamot
Marie Nilsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Agneta Forsman, Glenn Norberg, Anders Åström, Göran Samuelsson och Victoria Reeve.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

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

Vicevärdar har varit Per Sunnerdahl Eng.

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

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås utsågs av styrelsen.

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

Under året har föreningen ordnat tipspromenad och invigning av utemiljön samt grillhuset.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	16 397	16 264	16 043	15 883	15 915
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 594	2 877	- 386	358	1 987
Soliditet, %	33	31,4	29,7	31,0	30,4
Balansomslutning, tkr	150 562	150 716	149 400	143 460	144 859
Eget kapital, tkr	48 900	47 306	44 429	44 498	43 999
Taxeringsvärde, tkr	192 147	152 534	152 534	152 434	149 290
- varav byggnad, tkr	147 938	120 487	120 487	120 487	119 081
Underhållsfond tkr	23 572	21 163	20 476	20 890	19 747
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	741	736	736	736	736

Förändringar i eget kapital

	2016	2015
Belopp vid årets ingång	47 305 961	44 428 541
Årets resultat	1 594 221	2 877 420
Belopp vid årets utgång	48 900 182	47 305 961

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 14.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	5 246 564
Årets resultat	1 594 221
	<u>6 840 785</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	2 769 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 151 221
Balanserat resultat	<u>5 223 006</u>
	6 840 785

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 25 190 138 kr.

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

me



Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 3	16 396 515	16 263 608
Summa rörelsens intäkter		16 396 515	16 263 608
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 288 466	-7 491 364
Periodiskt underhåll		-1 151 221	-359 527
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 081	-116 336
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-414 404	-419 059
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 046 521	-2 896 572
Summa rörelsens kostnader		-13 017 693	-11 282 859
Rörelseresultat		3 378 822	4 980 749
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 714	24 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 820 315	-2 128 157
Summa finansiella poster		-1 784 601	-2 103 329
Årets resultat		1 594 221	2 877 420
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		1 594 221	2 877 420
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 769 000	-2 769 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 151 221	359 527
Resultat efter fondförändring		-23 558	467 947

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

it

**Balansräkning****2016-12-31 2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	116 671 563	118 196 521
Mark		23 439 800	23 439 800
Markanläggningar	Not 9	4 704 519	1 388 724
Pågående nyanläggningar och förskott		0	2 300 164
		<u>144 815 882</u>	<u>145 325 209</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>144 816 382</u>	<u>145 325 709</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 811	84 973
Avräkningskonto HSB Göta		1 686 393	1 341 054
Övriga fordringar	Not 12	60 620	59 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>352 053</u>	<u>283 484</u>
		<u>2 103 877</u>	<u>1 769 112</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 641 279	3 621 406
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 745 156</u>	<u>5 390 518</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**150 561 538 150 716 227**



HSB – där möjligheterna bor

Hsb Brf Cassiopeja I Borås, 716447-6835

Balansräkning

2016-12-31 2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

18 487 038 18 487 038

23 572 359 21 162 886

42 059 397 39 649 924

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

5 246 564 4 778 617

1 594 221 2 877 420

6 840 785 7 656 037

Summa eget kapital

48 900 182 47 305 961

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15 93 855 129 95 335 011

93 855 129 95 335 011

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15 1 479 874 1 462 349

Leverantörsskulder

3 828 280 944 604

Fond för inre underhåll

238 020 248 334

Övriga skulder

Not 16 31 276 3 508 506

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 2 228 777 1 911 462

7 806 227 8 075 255

Summa skulder

101 661 356 103 410 266

Summa eget kapital och skulder

150 561 538 150 716 227

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	1,8
Inventarier	20,0

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.

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 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 22% 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.



Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 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 3 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	14 362 638	14 258 638
Hyrer	1 362 950	1 349 700
Övriga intäkter	773 017	770 750
Bruttoomsättning	16 498 605	16 379 088
Avgiftsbortfall	0	-4 733
Hysesbortfall	-102 090	-110 747
	16 396 515	16 263 608
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 287 780	1 204 677
Reparationer	576 222	639 756
El	420 111	379 769
Uppvärmning	2 460 607	2 362 942
Vatten	635 776	726 738
Sophämtning	467 952	499 566
Kabel-TV, internet	631 191	586 131
Försäkring	121 298	128 610
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	424 406	420 726
Förvaltningsarvoden	287 700	213 706
Övriga driftskostnader	975 423	328 743
	8 288 466	7 491 364
Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - Borevision	20 981	20 236
Medlemsavgifter	96 100	96 100
	117 081	116 336
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	159 480	160 200
Vicevärdsarvode	142 224	139 644
Revisorsarvode	6 695	6 825
Löner och andra ersättningar	7 200	12 600
Sociala kostnader	98 805	99 790
	414 404	419 059
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	2 880 870	2 846 972
Markanläggning	165 651	49 600
	3 046 521	2 896 572

**Noter****2016-12-31 2015-12-31****Not 8 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut2110
1990

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

157 429 629

155 976 413

Årets investeringar

1 355 910

1 453 218

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

158 785 540

157 429 629

Ingående ackumulerade avskrivningar

-19 870 863

-17 023 891

Årets avskrivningar

-2 880 869

-2 846 972

Utgående avskrivningar

-22 751 732

-19 870 863

Ingående och utgående ackumulerade nedskrivningar

-19 362 245

-19 362 245

Utgående bokfört värde**116 671 563****118 196 521**

Taxeringsvärde för Kassiopeja 1, 2 och 3

Byggnad - bostäder

145 000 000

117 000 000

Byggnad - lokaler

2 938 000

3 487 000

147 938 000

120 487 000

Mark - bostäder

43 000 000

31 000 000

Mark - lokaler

1 209 000

1 047 000

44 209 000

32 047 000

Taxeringsvärde totalt

192 147 000

152 534 000

Not 9 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde

1 487 924

1 487 924

Årets investeringar

3 481 446

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

4 969 370

1 487 924

Ingående ackumulerade avskrivningar

-99 200

-49 600

Årets avskrivningar

-165 651

-49 600

Utgående avskrivningar

-264 851

-99 200

Bokfört värde**4 704 519****1 388 724****Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för.

500**500****Not 12 Övriga fordringar**

Skattefordran

13 647

17 327

Skattekonto

42 802

42 274

Mervärdesskatt

4 171

0

60 620**59 601****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Placeringsstyp

Löptid

Belopp

SBAB - sparkonto

Obundet

3 641 279

3 641 279*14*



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Cassiopeja I Borås, 716447-6835

Noter**2016-12-31****2015-12-31****Not 14 Eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 487 038	0	21 162 886	4 778 617	2 877 420
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			2 769 000		-2 769 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-359 527		359 527
Överföring till balans. Resultat				467 947	-467 947
Årets resultat					1 594 221
Belopp vid årets slut	18 487 038	0	23 572 359	5 246 564	1 594 221

Föreningen äger 15 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	892 763
Årets avskrivning överf. till balans. res.	0
Belopp vid årets slut	892 763

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14410538	0,91%	2017-01-12	3 304 396	68 171
SBAB	19274403	2,25%	2019-09-13	6 400 000	200 000
SBAB	14460276	3,19%	2017-01-12	5 304 395	68 171
SBAB	24735567	2,30%	2019-06-27	4 375 000	250 000
SBAB	14410708	2,34%	2019-06-27	8 668 831	95 000
SBAB	14410732	1,66%	2021-04-16	11 060 416	120 000
SBAB	27114032	1,46%	2020-04-16	11 060 415	120 000
SBAB	14410740	2,00%	2016-01-13	13 214 253	93 532
SBAB	14410783	1,86%	2021-09-17	8 669 168	200 000
SBAB	14410805	0,90%	2017-04-11	8 944 493	100 000
SBAB	14410813	2,34%	2019-06-27	10 849 111	115 000
SBAB	14410686	2,30%	2019-06-27	3 484 525	50 000
				95 335 003	1 479 874

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

93 855 129

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

87 935 633

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

1 479 874**1 462 349****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

129 381 000**129 381 000****Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	4 328	4 328
Arbetsgivaravgifter	3 912	3 912
Mervärdesskatt	0	2 128
Övriga kortfristiga skulder	23 036	3 498 138
	31 276	3 508 506

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	156 154	155 157
Övriga upplupna kostnader	728 320	625 304
Förutbetalda hyror och avgifter	1 344 303	1 131 001
	2 228 777	1 911 462

Övriga noter**Not 18 Övriga noter-Eventualförpliktelser**

Föreningsavgäld till HSB Göta

0**444 950**

M



Borås 6 / 3 2017



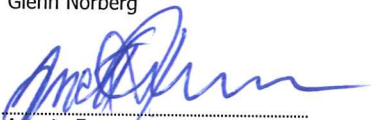
Glenn Norberg



Victoria Reeve



Camilla Grape



Agneta Forsman



Göran Samuelsson



Henrik Kävestam



Lars-Göran Gustafsson



Marie Nilsson

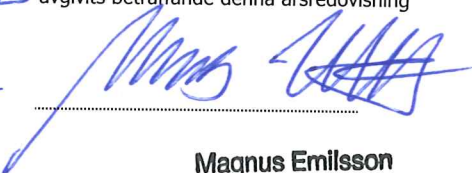


Anders Åström

Vår revisionsberättelse har 2017 - 03 - 23 avgivits beträffande denna årsredovisning



Anders Andersson



Magnus Emilsson

Av föreningen vald revisor

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 år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig 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 mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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:

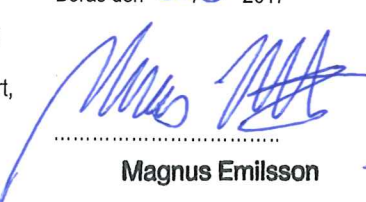
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 den 23/3 2017



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anders Andersson

Av föreningen vald revisor