

ÅRSREDOVISNING 2017

Brf Cassiopeja



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

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

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.

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.

TOMTRÄTT

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

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 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01--2017-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 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
		129 st	2 rok	7 380,5 m ²
		122 st	3 rok	8 950,5 m ²
		19 st	4 rok	1 699,5 m ²
		303 st		19 455,0 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		543 st		21 024,0 m ²



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad

Under året har föreningen bytt tak på Fjällgatan 41 och 47. Föreningen har även byggt om en snickerilokal till en lägenhet som sålts under året.

Underhåll

Under året har föreningen bland annat utfört målning av p-platser samt gjort en del asfaltering på Fjällstigen.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Takbyte – Fjällgatan 49 och 55
- Målning garage
- Målning av takfot
- Målning tvättstugor, Fjällstigen 43 och 49

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 741 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade från 2018-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 93 855 122 kr. Under kommande år beräknar föreningen amortera 2 495 246 kr, vilket ger en amorteringstakt på 38 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 2017-05-17. På stämman deltog 44 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 342 medlemmar (fg år 335). 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 24 lägenhetsöverlåtelser skett.

Mu



HSB - där möjligheterna bor

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Glenn Norberg	ordförande
Agneta Forsman	vice ordförande
Göran Samuelsson	sekreterare, avliden under året
Victoria Reeve	ledamot
Emma Alkner	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 Glenn Norberg, Henrik Kåvestam, Camilla Grape och Emma Alkner.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

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

Vicevärd 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 distriktsstämma i Borås utsågs av styrelsen.

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

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-15. På stämman deltog 26 medlemmar. Stämman tog beslut 1 av 2 gällande nya stadgar samt nya andelstal.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	16 424	16 397	16 264	16 043	15 883
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 908	1 594	2 877	- 386	358
Soliditet, %	35,6	33	31,4	29,7	31,0
Balansomslutning, tkr	150 620	150 562	150 716	149 400	143 460
Eget kapital, tkr	53 569	48 900	47 306	44 429	44 498
Taxeringsvärde, tkr	192 147	192 147	152 534	152 534	152 434
- varav byggnad, tkr	147 938	147 938	120 487	120 487	120 487
Underhållsfond tkr	25 190	23 572	21 163	20 476	20 890
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	741	741	736	736	736
Bankskuld kr/m ²	4 464	4 550	4 620	4 689	4 571
Belåningsgrad, %	49	50	63	64	63
Räntekostnader kr/m ²	81	87	102	146	157

pk

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 487 038	0	23 572 359	5 246 564	1 594 221
Insatser o upplåtelse u året	131 646	1 628 354		0	
Reservering till yttre underhåll -16			2 769 000		-2 769 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll -16			-1 151 221		1 151 221
Överföring till balans. Resultat				-23 558	23 558
Årets resultat					2 908 386
	18 618	1 628		5 223	
Belopp vid årets slut	684	354	25 190 138	006	2 908 386

Föreningen äger 14 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	892 763
Upplåtelser lgh	-60 436
Belopp vid årets slut	832 327

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	5 223 006
Årets resultat	2 908 386
	<u>8 131 392</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 352 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-607 848
Balanserat resultat	<u>7 387 240</u>
	8 131 392

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 25 934 290 kr.

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



Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 423 569	16 396 515
Övriga rörelseintäkter	Not 2	29 685	0
Summa rörelsens intäkter		16 453 254	16 396 515
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 552 952	-8 288 466
Periodiskt underhåll		-607 848	-1 151 221
Övriga externa kostnader	Not 4	-118 000	-117 081
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-424 726	-414 404
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 149 332	-3 046 521
Summa rörelsens kostnader		-11 852 858	-13 017 693
Rörelseresultat		4 600 396	3 378 822
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 176	35 714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 703 186	-1 820 315
Summa finansiella poster		-1 692 010	-1 784 601
Årets resultat		2 908 386	1 594 221
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 908 386	1 594 221
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 352 000	-2 769 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		607 848	1 151 221
Resultat efter fondförändring		2 164 234	-23 558

**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 118 065 481 116 671 563

Mark

23 439 800 23 439 800

Markanläggningar

Not 8 4 538 868 4 704 519

146 044 149 144 815 882*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

146 044 649 144 816 382**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 594 4 811

Avräkningskonto HSB Göta

1 929 010 1 686 393

Övriga fordringar

Not 10 96 291 60 620

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

393 505 352 053

2 425 400 2 103 877*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 11 2 149 570 3 641 279

2 149 570 3 641 279

Summa omsättningstillgångar

4 574 970 5 745 156**Summa tillgångar****150 619 619 150 561 538**

**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	18 618 684	18 487 038
Upplåtelseavgifter	1 628 354	0
Fond för yttre underhåll	25 190 138	23 572 359
	<u>45 437 176</u>	<u>42 059 397</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 223 006	5 246 564
Årets resultat	2 908 386	1 594 221
	<u>8 131 392</u>	<u>6 840 785</u>

Summa eget kapital

53 568 568 48 900 182**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>91 359 876</u>	<u>93 855 129</u>
		91 359 876	93 855 129

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 495 246	1 479 874
Leverantörsskulder		868 417	3 828 280
Skatteskulder		547	0
Fond för inre underhåll		216 159	238 020
Övriga skulder	Not 13	33 629	31 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>2 077 177</u>	<u>2 228 777</u>
		5 691 175	7 806 227

Summa skulder

97 051 051 101 661 356**Summa eget kapital och skulder****150 619 619** **150 561 538**

Noter

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	1,8
Markanläggningar	3,3

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 framåttriktat.

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 1 315 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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
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	14 412 922
	Hyror	1 363 252
	Övriga intäkter	747 149
	Bruttoomsättning	16 523 323
	Hyresbortfall	-99 754
		16 423 569
		14 362 638
		1 362 950
		773 017
		16 498 605
		-102 090
		16 396 515
Not 2	Övriga rörelseintäkter	
	Preliminär ersättning förmögenhetsbrott	29 685
		29 685
		0
Not 3	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 328 928
	Reparationer	431 614
	El	431 900
	Uppvärmning	2 472 039
	Vatten	685 070
	Sophämtning	468 056
	Kabel-TV, internet	658 930
	Fastighetsförsäkring	175 375
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	438 600
	Förvaltningsarvoden	248 814
	Övriga driftskostnader	213 626
		7 552 952
		1 287 780
		576 222
		420 111
		2 460 607
		635 776
		467 952
		631 191
		121 298
		424 406
		287 700
		975 423
		8 288 466
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	21 900
	Medlemsavgifter	96 100
		118 000
		20 981
		96 100
		117 081
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	165 000
	Vicevärdsarvode	143 904
	Revisorsarvode	9 100
	Löner och andra ersättningar	7 200
	Sociala kostnader	99 522
		424 726
		159 480
		142 224
		6 695
		7 200
		98 805
		414 404
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	Avskrivningar	
	Byggnader	2 983 681
	Markanläggning	165 651
		3 149 332
		2 880 870
		165 651
		3 046 521

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1990	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	158 785 540	157 429 629
Årets investeringar	4 377 600	1 355 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 163 140	158 785 540
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 751 732	-19 870 863
Årets avskrivningar	-2 983 681	-2 880 869
Utgående avskrivningar	-25 735 414	-22 751 732
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Utgående bokfört värde	118 065 481	116 671 563
Taxeringsvärde för Cassiopeja 1, 2 och 3		
Byggnad - bostäder	145 000 000	145 000 000
Byggnad - lokaler	2 938 000	2 938 000
	147 938 000	147 938 000
Mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Mark - lokaler	1 209 000	1 209 000
	44 209 000	44 209 000
Taxeringsvärde totalt	192 147 000	192 147 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	4 969 370	1 487 924
Årets investeringar	0	3 481 446
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 969 370	4 969 370
Ingående ackumulerade avskrivningar	-264 851	-99 200
Årets avskrivningar	-165 651	-165 651
Utgående avskrivningar	-430 502	-264 851
Bokfört värde	4 538 868	4 704 519
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	13 647
Skattekonto	96 291	42 802
Mervärdesskatt	0	4 171
	96 291	60 620
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	2 149 570	3 641 279
	2 149 570	3 641 279

**Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14410538	0,79%	2018-01-15	3 236 222	572 000
SBAB	14460276	0,79%	2018-01-15	5 236 221	572 000
SBAB	14410686	2,30%	2019-06-27	3 434 525	50 000
SBAB	19274403	2,25%	2019-09-13	6 200 000	200 000
SBAB	24735567	2,30%	2019-06-27	4 125 000	250 000
SBAB	14410708	2,34%	2019-06-27	8 573 831	95 000
SBAB	14410732	1,46%	2021-04-16	10 940 416	120 000
SBAB	27114032	1,46%	2020-04-16	10 940 415	120 000
SBAB	14410740	2,00%	2022-09-19	13 120 720	101 246
SBAB	14410783	1,86%	2021-09-17	8 469 168	200 000
SBAB	14410805	0,80%	2018-04-11	8 844 493	100 000
SBAB	14410813	2,34%	2019-06-27	10 734 111	115 000
				93 855 122	2 495 246
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					91 359 876
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					81 378 892
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				2 495 246	1 479 874
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				129 381 000	129 381 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder


Källskatt	4 426	4 328
Arbetsgivaravgifter	4 000	3 912
Mervärdesskatt	762	0
Övriga kortfristiga skulder	24 441	23 036
	33 629	31 276

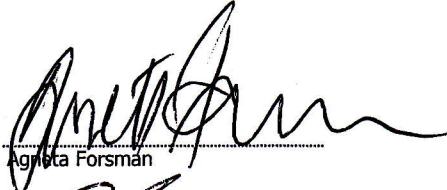
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

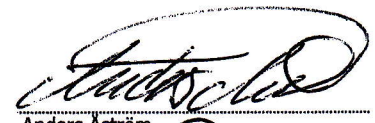
Upplupna räntekostnader	130 247	156 154
Övriga upplupna kostnader	690 472	728 320
Förutbetalda hyror och avgifter	1 256 458	1 344 303
	2 077 177	2 228 777

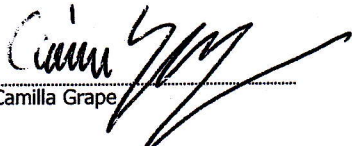


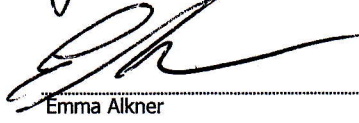
Borås 2013 2018

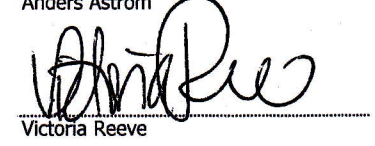

Glenn Norberg


Agneta Forsman


Anders Aström


Camilla Grape


Emma Alkner

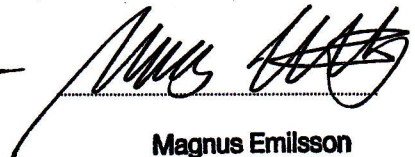

Victoria Reeve


Marie Nilsson


Henrik Kävestam

Vår revisionsberättelse har 2018 -04 -11 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 2017.

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 2017 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. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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.

Revisorn 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. Risker 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 eventuella 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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fortlöpa 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:

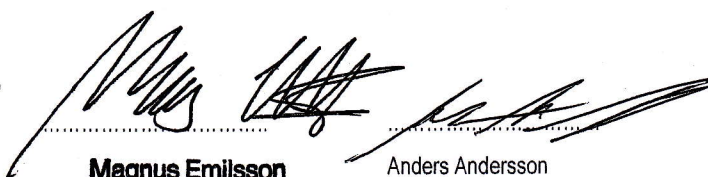
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 11 14 2018



Magnus Emilsson

Anders Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor 