



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås

Org.nr: 716447-6835

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås

Org nr 716447-6835

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01--2020-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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	200	st				
		262	st			1 569,0	m ²
Totalt		565	st			21 024,0	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad

Under året har föreningen bytt tak på Fjällgatan 25-33 och renoverat tvättstugor.

Underhåll

Löpande underhåll har utförts i normal omfattning.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Installerat frånluftsåtervinning
- Rivning samt återställning av sophus
- Besiktning av balkongplattor
- Renovering av hiss

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 748 kr/m² bostadslägenhetsyta. Budgeten för 2021 visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade från 2021-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 84 823 389 kr. Under kommande år beräknar föreningen amortera 1 950 441 kr, vilket ger en amorteringstakt på 43 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. På stämman deltog 45 st medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 361 medlemmar (fg år 360), 30 st medlemmar har utträtt och 31 har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 33 lägenhetsöverlåtelser skett.

[Signature]

[Signature]

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Anders Åström	ordförande
Agneta Forsman	vice ordförande
Henrik Kåvestam	ledamot
Anton Svensson	ledamot
Niklas Liberg	ledamot
Emma Alkner	ledamot
Victoria Reeve	ledamot
Jan Högborg	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Anders Åström, Agneta Forsman, Niklas Liberg och Anton Svensson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Agneta Forsman, Anders Åström 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	16 652	16 539	16 447	16 424	16 397
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 627	2 046	2 632	2 908	1 594
Soliditet, %	42,5	40,8	38,4	35,6	33
Balansomslutning, tkr	153 405	153 237	154 119	150 620	150 562
Eget kapital, tkr	65 123	62 496	59 240	53 569	48 900
Taxeringsvärde, tkr	257 969	257 969	192 280	192 147	192 147
- varav byggnad, tkr	188 874	188 874	148 071	147 938	147 938
Underhållsfond tkr	25 223	25 303	25 549	25 190	23 572
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	748	748	741	741	741
Bankskuld kr/m ²	4 034	4 127	4 346	4 464	4 550
Belåningsgrad, %	33	34	48	49	50
Räntekostnader kr/m ²	54	67	79	81	87

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 889 383	5 607 655	25 302 656	10 650 502	2 045 670
Insatser o upplåtelse u året				2 045 670	-2 045 670
Resultatdisp enl stömmobeslut -19				12 696 172	
Reservering till yttre underhåll -20			686 000	-686 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -20			-765 294	765 294	
Årets resultat					2 627 092
Belopp vid årets slut	18 889 383	5 607 655	25 223 362	12 775 466	2 627 092

Föreningen äger 13 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	561 628
Upplåtelser lgh	0
Belopp vid årets slut	561 628

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	12 696 172
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	- 686 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn.	765 294
Årets resultat	<u>2 627 092</u>
	15 402 558

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>15 402 558</u>
	15 402 558

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 25 223 362 kr.

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



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 652 205	16 539 313
Summa rörelsens intäkter		16 652 205	16 539 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-8 294 296	-8 203 195
Periodiskt underhåll		-765 294	-1 049 232
Övriga externa kostnader	Not 3	-121 435	-119 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-403 856	-381 758
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-3 326 313	-3 332 385
Summa rörelsens kostnader		-12 911 193	-13 085 570
Rörelseresultat		3 741 011	3 453 743
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 931	10 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 125 851	-1 418 948
Summa finansiella poster		-1 113 920	-1 408 072
Resultat efter finansiella poster		2 627 092	2 045 670
Årets resultat		2 627 092	2 045 670
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 627 092	2 045 670
Reservering till fond för yttre underhåll		-686 000	-803 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		765 294	1 049 232
Resultat efter fondförändring		2 706 385	2 291 902



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås, 716447-6835

Balansräkning**2020-12-31 2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 6	118 634 459	117 424 285
Mark			23 439 800	23 439 800
Markanläggningar		Not 7	4 041 915	4 207 566
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	51 814	0
			<u>146 167 988</u>	<u>145 071 650</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 146 168 488 145 072 150

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			220 109	67 610
Avräkningskonto HSB Göta			4 187 006	4 939 676
Övriga fordringar		Not 10	211 768	179 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>446 157</u>	<u>812 904</u>
			5 065 040	5 999 710

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Kassa och bank		Not 11	2 171 330	2 164 835
			<u>2 171 330</u>	<u>2 164 835</u>

Summa omsättningstillgångar 7 236 370 8 164 546

Summa tillgångar**153 404 857 153 236 696**

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	18 889 383	18 889 383
Upplåtelseavgifter	5 607 655	5 607 655
Fond för yttre underhåll	25 223 362	25 302 656
	<u>49 720 400</u>	<u>49 799 694</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 775 466	10 650 501
Årets resultat	2 627 092	2 045 670
	<u>15 402 558</u>	<u>12 696 172</u>

Summa eget kapital 65 122 958 62 495 866

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12 39 655 710	84 823 400
	<u>39 655 710</u>	<u>84 823 400</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12 45 167 679	1 940 641
Leverantörsskulder	1 031 402	1 604 249
Skatteskulder	44 624	28 868
Fond för inre underhåll	180 569	193 394
Övriga skulder	Not 13 62 594	69 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 2 139 322	2 080 887
	<u>48 626 189</u>	<u>5 917 430</u>

Summa skulder 88 281 899 90 740 830

Summa eget kapital och skulder**153 404 857 153 236 696**

Noter

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31**

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	1,7
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 1 429 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 21,4% 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.

Noter

**2020-01-01
2020-12-31** **2019-01-01
2019-12-31**

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	14 595 372	14 559 348
Hyror	1 339 278	1 306 469
Övriga intäkter	785 315	750 330
Bruttoomsättning	16 719 965	16 616 147
Avgiftsbortfall	0	-23 660
Hyresbortfall	-67 760	-53 174
	16 652 205	16 539 313

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	1 417 777	1 375 215
Reparationer	552 065	743 129
El	399 532	489 849
Uppvärmning	2 401 202	2 430 957
Vatten	861 197	751 132
Sophämtning	489 770	480 288
Kabel-TV, internet	771 245	772 773
Övriga avgifter	210 594	192 661
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	482 677	466 921
Förvaltningsarvoden	289 474	276 743
Övriga driftskostnader	418 764	223 527
	8 294 296	8 203 195

Not 3 Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision	25 035	22 600
Medlemsavgifter	96 400	96 400
	121 435	119 000

fl

A



Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	165 000	127 850
	Vicevärdsarvode	145 584	145 584
	Revisorsarvode	9 400	9 300
	Löner och andra ersättningar	0	860
	Sociala kostnader	83 872	98 164
		<u>403 856</u>	<u>381 758</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	3 160 662	3 166 734
	Markanläggningar	165 651	165 651
		<u>3 326 313</u>	<u>3 332 385</u>

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2110
1990

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Årets investeringar
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

168 728 277 165 399 897
4 370 837 3 328 380
173 099 114 168 728 277

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-31 941 748 -28 775 014
-3 160 662 -3 166 734
-35 102 410 -31 941 748

Ingående ackumulerade nedskrivningar
Utgående ackumulerade nedskrivningar

-19 362 245 -19 362 245
-19 362 245 -19 362 245

Utgående bokfört värde

118 634 459 117 424 285

Taxeringsvärde för Cassiopeja 1,2 och 3

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

186 000 000 186 000 000
2 874 000 2 874 000
188 874 000 188 874 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

67 000 000 67 000 000
2 095 000 2 095 000
69 095 000 69 095 000

Taxeringsvärde totalt

257 969 000 257 969 000

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

4 969 370 4 969 370
4 969 370 4 969 370

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-761 804 -596 153
-165 651 -165 651
-927 455 -761 804

Bokfört värde

4 041 915 4 207 566

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

Årets investering
Omfört till byggnad
Utgående anskaffningsvärde

4 422 650 0
-4 370 837 -3 328 380
51 814 0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto
Övriga fordringar

209 283 179 520
2 485 0
211 768 179 520

Not 11 Kassa och bank

SBAB

2 171 330 2 164 835
2 171 330 2 164 835

A

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	14410686	0,53%	2021-03-29	3 284 525	3 284 525
SBAB	14410708	1,66%	2029-05-11	8 288 831	95 000
SBAB	14410732	1,66%	2021-04-16	10 580 416	10 580 416
SBAB	14410740	2,00%	2022-09-19	12 791 209	128 441
SBAB	14410783	1,86%	2021-09-17	7 869 168	7 869 168
SBAB	14410805	0,52%	2021-01-14	8 544 493	8 544 493
SBAB	14410813	1,06%	2024-05-10	10 389 111	115 000
SBAB	14460276	0,52%	2021-01-15	3 520 221	3 520 221
SBAB	19274403	0,69%	2024-08-09	5 600 000	200 000
SBAB	24735567	0,96%	2023-05-10	3 375 000	250 000
SBAB	27114032	0,52%	2021-01-18	10 580 415	10 580 415
				84 823 389	45 167 679

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

39 655 710

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

75 071 184

Kortfristig del av långfristig skuld

45 167 679

1 940 641

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

129 381 000

129 381 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	4 246	4 246
Arbetsgivaravgifter	3 811	3 811
Mervärdesskatt	0	17 922
Övriga kortfristiga skulder	54 537	43 412
	62 594	69 391

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	73 235	79 442
Övriga upplupna kostnader	769 882	708 821
Förutbetalda hyror och avgifter	1 296 205	1 292 624
	2 139 322	2 080 887

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Borås

17/5

2021


 Agneta Forsman

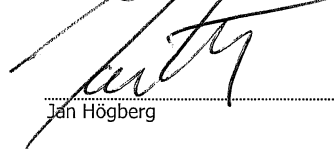

 Niklas Liberg


 Anders Åström


 Anton Svensson

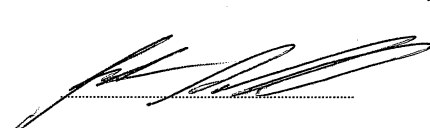

 Emma Alkner

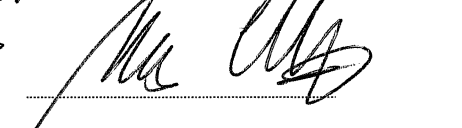

 Henrik Kävestam


 Jan Högberg


 Victoria Reeve

Vår revisionsberättelse har 2021 -05-17 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Anders Andersson
 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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 fortloppande 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.

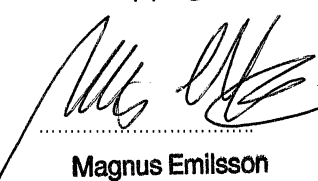
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 17/5 2021


Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Anders Andersson

Av föreningen vald revisor 