



Styrelsen för
HSB BRF CASSIOPEJA I BORÅS

Org.nr: 716447-6835

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås (716447-6835) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastigheter Cassiopeja 1, 2 och 3 i Borås bebyggdes år 1953.

På fastigheterna finns 12 st bostadshus med 23 uppgångar med adresserna: Fjällgatan 25 – 33, 39, 41, 47, 49, 55 och Fjällstigen 35, 37, 43, 45, 51 och 53.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har även tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under 2010.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	15 851	15 732	15 425	15 483	15 304
Resultat efter finansiella poster	1 306	1 893	1 151	2 993	1 994
Balansomslutning	143 189	142 982	141 878	139 898	140 850
Fond för yttre underhåll	15 129	14 640	14 488	8 160	1 764
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	736	736	728	728	721

H

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-24. I stämman deltog 39 medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2010-10-11, fyllnadsval av suppleant.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 278 medlemmar varav HSB Göta utgör en.
Under året har 43 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse samt suppleanter

Agneta Forsman	ordförande
Glenn Norberg	vice ordförande
Linda Hallberg	sekreterare
Lars-Göran Gustavsson	ledamot
Henrik Kåvestam	ledamot
Sara Viktorsson	ledamot
Per-Olof Lindberg	ledamot utsedd av HSB Göta t o m 2010-10-31
Ove Amrén	suppleant
Lars-Erik Lindqvist	suppleant t o m 2010-10-10
Mikael Lindén	suppleant fr o m 2010-10-11

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Agneta Forsman, Glenn Norberg och Sara Viktorsson samt suppleanten Mikael Lindén.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

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

Vicevärd

Vicevärd har varit Per Sunnerdahl Eng.

Revisorer

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

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Borås

Föreningens representanter har varit Sara Viktorsson och Glenn Norberg med Henrik Kåvestam som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit Fredrik Watz och Pär Karlsson.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har utförts:
Ombyggnad av lokal Fjällgatan 55.
Målning av takplåt, Fjällgatan.
Energideklaration har utförts.

KW

Aktiviteter

Föreningen har haft 2 informationsmöten för nyinflyttade samt en julfika med tipspromenad i december.

Avgifter

Avgifterna har ej höjts under verksamhetsåret. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2011 har man beslutat att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 735,71kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Förväntad framtida utveckling**Budget för år 2011**

Budgeten visar på ett överskott på 2 575 940 kr efter 775 000 kr reserverats för 2011 års behov av underhållsfondering vilket överensstämmer med föreningens underhållsplan.

Framtida underhåll

Föreningen följer underhållsplanen.

Energibesparande åtgärder kommer att påbörjas under 2011.

Sophus skall flyttas närmare gatan enligt krav från Borås Energi & Miljö.

Målning av trapphus samt byte av belysning.

Efter översyn av balkonger har styrelsen beslutat att renovering inte behövs inom de närmaste åren.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan överstiger antagen underhållsplan med 1 386 000 kr men överensstämmer med antagen budget.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	5 698 975
Årets resultat	<u>1 306 052</u>
	7 005 027

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 500 000	enligt budget
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	5 000 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 315 450	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>1 820 477</u>	
	7 005 027	

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 20 313 952 kr.

Styrelsen föreslår en omdisponering från balanserat resultat till fond för yttre underhåll för att täcka kommande underhållsbehov.

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

**HSB BRF CASSIOPEJA I BORÅS, 716447-6835**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	15 851 126	15 731 580
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 422 364	-6 830 298
Genomfört underhåll		-1 315 450	-1 028 535
Fastighetsskatt/avgift	Not 3	-428 554	-418 484
Avskrivningar	Not 4	-1 027 353	-891 103
Summa fastighetskostnader		<u>-10 193 722</u>	<u>-9 168 420</u>
Rörelseresultat		5 657 404	6 563 160
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 169	13 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-4 368 522</u>	<u>-4 683 783</u>
Summa finansiella poster		<u>-4 351 352</u>	<u>-4 670 149</u>
Årets resultat		1 306 052	1 893 011

MH

**HSB BRF CASSIOPEJA I BORÅS, 716447-6835**

Balansräkning	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och ombyggnader	Not 7 124 785 526	124 609 380
Mark	13 800 300	13 800 300
Inventarier	Not 8 0	3 499
	<u>138 585 826</u>	<u>138 413 179</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	138 586 326	138 413 679
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 757	3 175
Avräkningskonto HSB Göta	1 144 993	2 457 857
Övriga fordringar	Not 10 183 603	13 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 263 261	594 685
	<u>1 595 614</u>	<u>3 068 792</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12 3 007 336	1 500 000
Summa omsättningstillgångar	4 602 950	4 568 792
Summa tillgångar	143 189 276	142 982 472

M*

**HSB BRF CASSIOPEJA I BORÅS, 716447-6835****Balansräkning** **2010-12-31** **2009-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 868 234	17 697 538
Fond för yttre underhåll		15 129 402	14 639 937
		<u>32 997 636</u>	<u>32 337 475</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 698 975	4 295 429
Årets resultat		1 306 052	1 893 011
		<u>7 005 027</u>	<u>6 188 440</u>
Summa eget kapital		40 002 662	38 525 914

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	98 345 549	99 759 871
		<u>98 345 549</u>	<u>99 759 871</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 216 234	1 084 688
Leverantörsskulder		804 026	1 019 685
Skatteskulder		44 951	0
Fond för inre underhåll		443 168	488 103
Övriga skulder	Not 16	26 355	28 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 306 331	2 075 433
		<u>4 841 064</u>	<u>4 696 686</u>

Summa skulder		103 186 613	104 456 557
----------------------	--	--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder		143 189 276	142 982 472
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån		129 381 000	129 381 000
--------------------------	--	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Göta		1 334 818	1 525 504
-------------------------------	--	-----------	-----------

M*

**HSB BRF CASSIOPEJA I BORÅS, 716447-6835****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 60-årig progressiv avskrivningsplan.
Årets avskrivning uppgår till 0,69 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 10 år beroende på åtgärd och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt på 3 år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 21 584 634 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	117 700	117 380
Vicevärdsarvode	120 175	101 416
Revisorsarvode	6 420	4 380
Löner och andra ersättningar	20 502	12 186
Sociala kostnader	82 944	74 260
	<u>347 741</u>	<u>309 622</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

M*



HSB BRF CASSIOPEJA I BORÅS, 716447-6835

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 254 362	14 259 648
Hyrer	1 351 333	1 306 638
Övriga intäkter	398 992	266 974
Bruttoomsättning	16 004 687	15 833 260
Avgiftsbortfall	-10 049	-9 014
Hysesbortfall	-143 512	-92 666
	15 851 126	15 731 580
Not 2 Drift		
Personalkostnader	347 741	309 622
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 244 402	1 368 605
Reparationer	578 618	376 541
El	602 814	488 828
Uppvärmning	2 406 057	2 057 917
Vatten	532 391	502 374
Sophämtning	507 095	495 863
Övriga avgifter	345 657	352 490
Förvaltningsarvoden	281 095	260 484
Övriga driftskostnader	576 494	617 574
	7 422 364	6 830 298
Not 3 Fastighetsskatt/avgift		
Fastighetsskatt/avgift	428 554	418 484
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	1 023 854	880 995
Inventarier	3 499	10 108
	1 027 353	891 103
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	17 169	13 121
Ränteintäkter skattekonto	0	513
	17 169	13 634
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 368 285	4 683 769
Räntekostnader kortfristiga skulder	22	0
Övriga finansiella kostnader	215	14
	4 368 522	4 683 783

M#

**HSB BRF CASSIOPEJA I BORÅS, 716447-6835**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	153 398 113	153 398 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 398 113	134 035 868
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 426 488	-8 545 493
Årets avskrivningar	-933 854	-880 995
Utgående avskrivningar	-10 360 342	-9 426 488
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Utgående planenligt restvärde byggnader	123 675 526	124 609 380
Ombyggnader		
Årets investeringar	1 200 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 200 000	0
Årets avskrivningar	-90 000	0
Utgående avskrivningar	-90 000	0
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	1 110 000	0
Mark		
Ingående och utgående anskaffningsvärde	13 800 300	13 800 300
Utgående bokfört värde mark	13 800 300	13 800 300
Totalt bokfört värde byggnader och mark	138 585 826	138 409 680
Taxeringsvärde för Kassiopeja 1, 2 och 3.		
Byggnad - bostäder	116 000 000	98 000 000
Byggnad - lokaler	3 081 000	2 548 000
	119 081 000	100 548 000
Mark - bostäder	29 000 000	21 800 000
Mark - lokaler	1 209 000	886 000
	30 209 000	22 686 000
Taxeringsvärde totalt	149 290 000	123 234 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	201 683	201 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 683	201 683
Ingående avskrivningar	-198 184	-188 076
Årets avskrivningar	-3 499	-10 108
Utgående avskrivningar	-201 683	-198 184
Bokfört värde	0	3 499
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	13 075
Övriga fordringar moms	183 603	0
	183 603	13 075

MK

**HSB BRf CASSIOPEJA I BORÅS, 716447-6835****Noter****2010-12-31****2009-12-31****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	263 261	594 685
	<u>263 261</u>	<u>594 685</u>

Not 12 Kortfristiga placeringar

Fasträntepaceringar HSB Göta ek. för.	3 007 336	1 500 000
---------------------------------------	------------------	------------------

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 697 538	0	14 639 937	4 295 429	1 893 011
Vinstdisp enl. stämmobeslut:	170 696				
Reservering till yttre underhåll			1 518 000		-1 518 000
Ianspråkt. från yttre underhåll			-1 028 535		1 028 535
Överföring till balans. resultat				1 403 546	-1 403 546
Årets resultat					1 306 052
Belopp vid årets slut	17 868 234	0	15 129 402	5 698 975	1 306 052

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	1 682 263
Årets avskrivning överf. till balans. res.	-170 696
Belopp vid årets slut	1 511 567

Föreningen äger 25 lägenheter

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14410538	4,89%	2012-09-28	3 617 139	42 352
SBAB	14460276	4,89%	2012-09-28	5 617 138	42 352
SBAB	14410686	4,94%	2011-06-16	3 886 975	254 900
SBAB	19274403	4,52%	2013-09-20	7 600 000	200 000
SBAB	14410708	2,58%	rörligt	9 238 831	95 000
SBAB	14410732	4,95%	2011-06-15	23 494 018	108 519
SBAB	14410740	5,00%	2012-09-28	13 643 343	58 111
SBAB	14410783	3,37%	2014-11-05	9 869 168	200 000
SBAB	14410805	4,05%	2013-01-10	9 544 493	100 000
SBAB	14410813	2,58%	rörligt	11 539 111	115 000
IOL-lån				1 511 567	0
				<u>99 561 783</u>	<u>1 216 234</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **98 345 549**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 93 480 613

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 216 234	1 084 688
---	------------------	------------------

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	4 399	3 167
Arbetsgivaravgifter	4 006	2 870
Mervärdesskatt	0	4 990
Deponering gym & bastu	17 950	17 750
	<u>26 355</u>	<u>28 777</u>

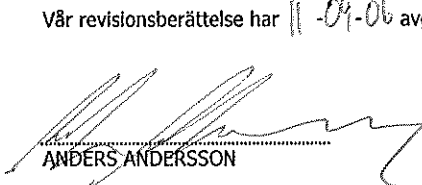
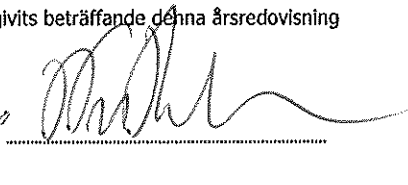
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga upplupna kostnader	1 027 028	876 317
Förutbetalda hyror och avgifter	1 279 303	1 199 116
	<u>2 306 331</u>	<u>2 075 433</u>

M

**HSB BRF CASSIOPEJA I BORÅS, 716447-6835****Noter****2010-12-31****2009-12-31**

Borås 21.03.2011


AGNETA FORSMAN
GLENN NORBERG
HENRIK KÄVESTAM
LARS-GÖRAN GUSTAFSSON
LINDA HALLBERG
SARA VIKTORSSONVår revisionsberättelse har 11-04-06 avgivits beträffande denna årsredovisning
ANDERS ANDERSSON
Niklas Holmström

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF CASSIOPEJA I BORÅS

Organisationsnummer 716447-6835

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB BRF CASSIOPEJA I BORÅS för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Borås 6/4 2011

ANDERS ANDERSSON

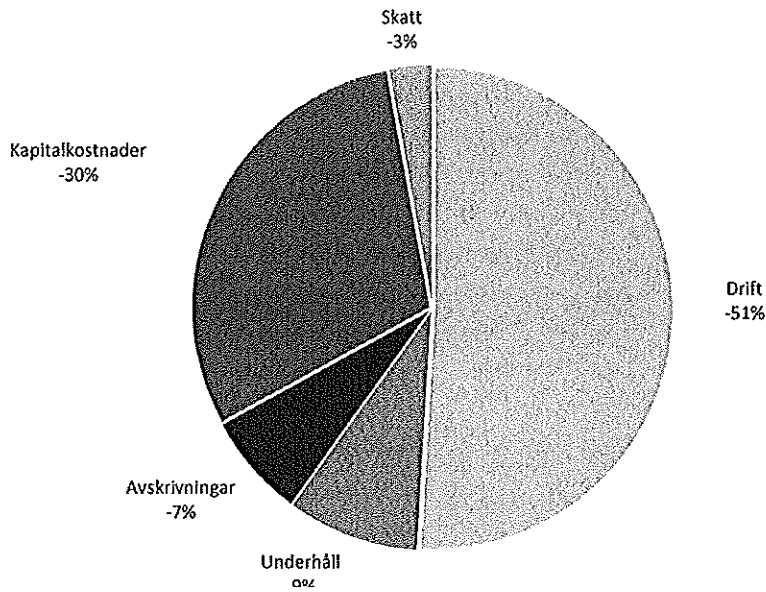
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

