



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Cassiopeja i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås

Org. nr 716447-6835

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 byggdes 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
		130 st	2 rok	7 432,5 m ²
		122 st	3 rok	8 950,5 m ²
		19 st	4 rok	1 699,5 m ²
		305 st		19 455,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	19 st		1 569,0 m ²
		43		
		200 st		
		262 st		1 569,0 m ²
Totalt		567 st		21 024,0 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad

Under året har föreningen gjort följande åtgärder:

- Brandsläckare
- insynsskydd
- Löpande underhåll
- På börjad fasadlagning fjällstigen

Underhåll

Löpande underhåll har utförts i normal omfattning. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovering två tvättstugor
- Lagning av balkongplattor samt byte av räcke och front
- Renovering en hiss
- Diverse markarbeten och målningsarbeten
- Byte el armaturer
- Renovering av kulvert
- Renovering tvättstugor

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 4% fr o m 2025-01-01.

Föreningen har under året gjort en återföring av nedskrivning om 19 362 245 kr. Vilket blir att årsresultat blir mycket högre och detta påverkar inte föreningens kassaflöde. Förening var i rekonstruktion år 1997. Då skrev banken ner lånen och samtidigt skedde en nedskrivning av värdet av fastigheten. Det är den som nu är återförd under 2024.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, FR- Fastighetsförvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- TV, bredband Telenor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 367 (363) medlemmar varav 367 (363) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Emma Alkner	ordförande
Maria Antonsson	vice ordförande
Henrik Kåvestam	ledamot
Clara Hyltbäck	ledamot
Niklas Liberg	ledamot
Peråke Ericson	ledamot
Monika Ekeberg	ledamot
Jan Högberg	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Emma Alkner, Peråke Ericson, Maria Antonsson och Niclas Liberg.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Maria Antonsson, Emma Alkner 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

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	19 353	18 555	17 643	16 610	16 652
Resultat efter finansiella poster, tkr	22 100	1 386	968	152	2 627
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	892	826	777	748	748
Skuldsättning per kvm	3 818	3966			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 126	4285			
Sparande per kvm	379	311			
Räntekänslighet, %	4,6	5,2			
Energikostnad per kvm	203	193			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	90	87			

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 171 796	10 732 242	23 145 988	18 600 156	1 385 599
Insatser o upplåtelse u året	85 330	1 724 018		1 385 599	-1 385 599
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				19 985 755	
Reservering till yttre underhåll -24			1 058 000	-1 058 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -24			-1 077 495	1 077 495	
Årets resultat					22 100 447
Belopp vid årets slut	19 297 778	12 456 260	23 126 493	20 005 250	22 100 447

Föreningen äger 5 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	331 775
Upplåtelser lgh	-40 652
Belopp vid årets slut	291 123

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	19 985 755
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	- 1 058 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn.	1 077 495
Årets resultat	22 100 447
	<u>42 105 697</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>42 105 697</u>
	42 105 697

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 23 126 493 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 352 792	18 554 837
Summa rörelsens intäkter		19 352 792	18 554 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-8 955 566	-9 599 635
Periodiskt underhåll		-1 077 495	-985 633
Övriga externa kostnader	Not 3	-127 100	-125 835
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-549 434	-585 046
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	15 200 754	-4 161 491
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsens kostnader		4 491 159	-15 457 640
Rörelseresultat		23 843 951	3 097 197
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		332 759	92 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 076 263	-1 803 907
Summa finansiella poster		-1 743 504	-1 711 598
Resultat efter finansiella poster		22 100 447	1 385 599
Årets resultat		22 100 447	1 385 599
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		22 100 447	1 385 599
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 058 000	-1 157 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 077 495	985 633
Resultat efter fondförändring		22 119 942	1 214 232

Balansräkning		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	137 770 941	122 358 163
Mark		23 439 800	23 439 800
Markanläggningar	Not 7	3 750 233	3 962 257
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	12 040	166 897
		164 973 014	149 927 117
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		164 973 514	149 927 617
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 484	353 937
Avräkningskonto HSB Göta		8 078 897	9 631 536
Övriga fordringar	Not 10	92 520	392 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		794 676	529 389
		8 974 578	10 907 803
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		7 000 000	1 330
Summa omsättningstillgångar		15 974 578	10 909 133
Summa tillgångar		180 948 092	160 836 750

Balansräkning	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 297 778	19 171 796
Upplåtelseavgifter	12 456 260	10 732 242
Fond för yttre underhåll	23 126 493	23 145 988
	54 880 532	53 050 026
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	20 005 250	18 600 156
Årets resultat	22 100 447	1 385 599
	42 105 697	19 985 756
Summa eget kapital	96 986 229	73 035 782
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 49 376 358	64 757 189
	49 376 358	64 757 189
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 30 897 442	18 636 611
Leverantörsskulder	1 058 631	1 695 511
Skatteskulder	37 432	25 009
Fond för inre underhåll	126 311	149 285
Övriga skulder	Not 12 43 878	133 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 2 421 811	2 403 421
	34 585 505	23 043 780
Summa skulder	83 961 863	87 800 969
Summa eget kapital och skulder	180 948 092	160 836 750

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	22 100 447	1 385 599
Avskrivningar	-15 200 754	4 161 491
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>6 899 693</u>	<u>5 547 090</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	380 587	-392 437
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-719 105	-818 419
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 561 175</u>	<u>4 336 235</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	154 857	-3 268 965
Investeringar i markanläggningar	0	-463 674
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>154 857</u>	<u>-3 732 639</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 120 000	-1
Inbetalda insatser	1 850 001	1 965 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 269 999</u>	<u>1 964 999</u>
Årets kassaflöde	5 446 032	2 568 595
Likvida medel vid årets början *)	9 632 866	7 064 271
Likvida medel vid årets slut *)	15 078 897	9 632 866

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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	2,1
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 1 630 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 20,6% 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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	17 347 030	16 065 795
Hyror	1 820 259	1 722 751
Elintäkter	30 665	11 566
Övriga intäkter	926 425	1 178 572
Bruttoomsättning	20 124 379	18 978 684
Avgiftsbortfall	-437 037	-229 165
Hysesbortfall	-334 550	-194 682
	19 352 792	18 554 837
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 007 028	1 212 115
Reparationer	733 586	1 109 707
El	536 450	569 557
Uppvärmning	2 794 689	2 647 164
Vatten	937 765	838 917
Sophämtning	654 917	601 064
Kabel-TV, internet	795 382	779 166
Övriga avgifter	284 708	260 442
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	533 290	520 867
Förvaltningsarvoden	339 602	316 574
Övriga driftskostnader	338 148	744 062
	8 955 566	9 599 635

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	30 100	28 835
	Medlemsavgifter	97 000	97 000
		127 100	125 835
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	169 650	178 525
	Vicevärdsarvode	280 520	270 468
	Revisorsarvode	11 700	10 500
	Löner och andra ersättningar	12 763	1 787
	Sociala kostnader	74 801	123 766
		549 434	585 046
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	3 949 467	3 949 467
	Återföring av nedskrivning	-19 362 245	0
	Markanläggningar	212 024	212 024
		-15 200 754	4 161 491

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1990	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	187 626 923	183 635 191
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>3 991 732</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 626 923	187 626 923
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 906 515	-41 957 048
Årets avskrivningar	<u>-3 949 467</u>	<u>-3 949 467</u>
Utgående avskrivningar	-49 855 982	-45 906 515
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Årets återförning av nedskrivning	<u>19 362 245</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-19 362 245
Utgående bokfört värde	137 770 941	122 358 163
Taxeringsvärde för Kassipeja 1,2 och 3		
Byggnad - bostäder	192 000 000	192 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 167 000</u>	<u>2 167 000</u>
	194 167 000	194 167 000
Mark - bostäder	82 000 000	82 000 000
Mark - lokaler	<u>1 773 000</u>	<u>1 773 000</u>
	83 773 000	83 773 000
Taxeringsvärde totalt	277 940 000	277 940 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	5 433 044	4 969 370
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>463 674</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 433 044	5 433 044
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 470 787	-1 258 763
Årets avskrivningar	<u>-212 024</u>	<u>-212 024</u>
Utgående avskrivningar	-1 682 811	-1 470 787
Bokfört värde	3 750 233	3 962 257
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	166 897	889 664
Årets investering	-154 857	-722 767
Omfört till byggnad	0	-3 991 732
Utgående anskaffningsvärde	12 040	166 897
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	<u>92 520</u>	<u>392 941</u>
	92 520	392 941

Noter		2024-01-01	2023-01-01		
		2024-12-31	2023-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort
SBAB	14410708	1,66%	2029-05-11	8 146 331	0
SBAB	14410732	0,63%	2025-03-13	10 400 416	208 008
SBAB	14410740	3,79%	2026-09-10	12 594 620	0
SBAB	14410783	0,79%	2026-09-25	7 569 168	0
SBAB	14410813	3,43%	2025-05-12	10 216 611	306 500
SBAB	14410805	0,74%	2026-03-13	8 394 493	0
SBAB	19274403	2,98%	2027-07-14	5 300 000	0
SBAB	27114032	4,29%	2025-11-17	10 280 415	120 000
SBAB	32795854	4,39%	2026-09-15	7 371 746	0
				80 273 800	634 508
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					49 376 358
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					77 101 260
Kortfristig del av långfristig skuld				30 897 442	18 636 611
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till				634 508	
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				129 381 000	129 381 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				8 295	8 023
Arbetsgivaravgifter				2 419	7 202
Mervärdesskatt				4 657	48 838
Övriga kortfristiga skulder				28 507	69 880
				43 878	133 943
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				119 582	122 233
Övriga upplupna kostnader				749 222	831 333
Förutbetalda hyror och avgifter				1 553 007	1 449 855
				2 421 811	2 403 421

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Emma Alkner

Clara Hyltbäck

Peråke Ericson

Henrik Kåvestam

Jan Högberg

Maria Antonsson

Monika Ekeberg

Niklas Liberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftAnders Andersson
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås, org.nr. 716447-6835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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 Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMMA ALKNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:14:14



PER ÅKE ERICSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:30:39



NIKLAS LIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:04:46



MONIKA EKEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:53:25



MARIA ANTONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:53:46



JAN HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:26:08



CLARA HYLTBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:24:32



HENRIK KÅVESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:06:35



ANDERS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:39:56



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 10:43:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:38:15



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 10:43:49



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

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.