



Styrelsen för
Hsb Brf Cassiopeja I Borås

Org.nr: 716447-6835

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås

Org nr 716447-6835

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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
		43		
		178 st		
		240 st		1 569,0 m ²
Totalt		543 st		21 024,0 m ²



HSB - där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad

Under året har föreningen bytt tak på Fjällgatan 49 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:

- Takbyte – Fjällgatan 25-33 och garage Fjällgatan 25
- Målningsarbeten och panelbyte

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 748 kr/m² bostadslägenhetsyta. Budgeten för 2020 visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade från 2020-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 86 764 041 kr. Under kommande år beräknar föreningen amortera 1 940 641 kr, vilket ger en amorteringstakt på 45 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.

HSB Göta har under året betalat ut en bonus till föreningen på 8 497 kr.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. På stämman deltog 37 st medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 360 medlemmar (fg år 347), 31 st medlemmar har utträtt och 44 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 lägenhetsöverlåtelse skett. 



HSB - där möjligheterna bor

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Anders Åström	ordförande
Agneta Forsman	vice ordförande
Daniel Stadig	ledamot
Kerstin Thoor Brunåker	ledamot
Henrik Kåvestam	ledamot
Anders Ringman	ledamot
Jan Högberg	ledamot utsedd av HSB Göta
Emma Alkner	suppleant
Camilla Grape	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Anders Åström, ledamöterna Daniel Stadig, Henrik Kåvestam och Anders Ringman samt suppleanterna Emma Alkner och Camilla Grape.

Styrelsen har under året hållit 11 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, ordförande, Perry Altemark och Lennart Ekelund.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	16 539	16 447	16 424	16 397	16 264
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 046	2 632	2 908	1 594	2 877
Soliditet, %	40,8	38,4	35,6	33	31,4
Balansomslutning, tkr	153 237	154 119	150 620	150 562	150 716
Eget kapital, tkr	62 496	59 240	53 569	48 900	47 306
Taxeringsvärde, tkr	257 969	192 280	192 147	192 147	152 534
- varav byggnad, tkr	188 874	148 071	147 938	147 938	120 487
Underhållsfond tkr	25 303	25 549	25 190	23 572	21 163
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	748	741	741	741	736
Bankskuld kr/m ²	4 127	4 346	4 464	4 550	4 620
Belåningsgrad, %	34	48	49	50	63
Räntekostnader kr/m ²	67	79	81	87	102 _½

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 816 493	4 470 545	25 548 888	7 772 642	2 631 628
Insatser o upplåtelse u året	72 890	1 137 110		2 631 628	-2 631 628
Resultatdisp enl stömmobeslut -18				10 404 270	
Reservering till yttre underhåll -19			803 000	-803 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -19			-1 049 232	1 049 232	
Årets resultat					2 045 670
Belopp vid årets slut	18 859 383	5 607 655	25 302 656	10 650 502	2 045 670

Föreningen äger 13 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	634 518
Upplåtelser lgh	-72 890
Belopp vid årets slut	561 628

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	10 404 270
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	-803 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn.	1 049 232
Årets resultat	2 045 670
	<u>12 696 172</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>12 696 172</u>
	12 696 172

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 25 302 656 kr.

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



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 539 313	16 446 882
Summa rörelsens intäkter		16 539 313	16 446 882
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-8 203 195	-7 923 695
Periodiskt underhåll		-1 049 232	-476 402
Övriga externa kostnader	Not 3	-119 000	-118 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-381 758	-452 891
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-3 332 385	-3 205 251
Summa rörelsens kostnader		-13 085 570	-12 177 039
Rörelseresultat		3 453 743	4 269 843
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 876	12 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 418 949	-1 650 417
Summa finansiella poster		-1 408 073	-1 638 215
Årets resultat		2 045 670	2 631 628
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 045 670	2 631 628
Reservering till fond för yttre underhåll		-803 000	-91 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 049 232	476 402
Resultat efter fondförändring		2 291 902	3 017 030 <i>ft</i>

**Balansräkning****2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6	117 424 284	117 262 639
Mark		23 439 800	23 439 800
Markanläggningar	Not 7	4 207 566	4 373 217
		<u>145 071 650</u>	<u>145 075 656</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 145 072 150 145 076 156

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		67 610	1 006
Avräkningskonto HSB Göta		4 939 677	6 033 404
Övriga fordringar	Not 9	179 520	135 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		812 904	715 111
		<u>5 999 711</u>	<u>6 885 088</u>

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	2 164 835	2 157 426
		<u>2 164 835</u>	<u>2 157 426</u>

Summa omsättningstillgångar 8 164 546 9 042 514

Summa tillgångar**153 236 696** **154 118 670** *ft*



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 889 383	18 816 493
Upplåtelseavgifter	5 607 655	4 470 545
Fond för yttre underhåll	25 302 656	25 548 888
	<u>49 799 694</u>	<u>48 835 926</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 650 502	7 772 642
Årets resultat	2 045 670	2 631 628
	<u>12 696 172</u>	<u>10 404 270</u>
Summa eget kapital	<u>62 495 866</u>	<u>59 240 196</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>84 823 400</u>	<u>88 856 269</u>
	84 823 400	88 856 269
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 1 940 641	2 503 601
Leverantörsskulder	1 604 249	1 121 090
Skatteskulder	28 868	9 858
Fond för inre underhåll	193 394	207 961
Övriga skulder	Not 12 69 391	62 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>2 080 887</u>	<u>2 116 846</u>
	5 917 430	6 022 204
Summa skulder	<u>90 740 830</u>	<u>94 878 473</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>153 236 696</u>	<u>154 118 670</u> <i>sk</i>



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 anskaffningsvärdet 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	1,9
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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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 1 377 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. *sk*



Noter	2019-01-01	2018-01-01	
	2019-12-31	2018-12-31	
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	14 559 348	14 451 276
	Hyror	1 306 469	1 354 407
	Övriga intäkter	750 330	765 850
	Bruttoomsättning	16 616 147	16 571 533
	Avgiftsbortfall	-23 660	-30 790
	Hyresbortfall	-53 174	-93 861
		16 539 313	16 446 882
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 375 215	1 325 048
	Reparationer	743 129	486 957
	El	489 849	493 383
	Uppvärmning	2 430 957	2 447 668
	Vatten	751 132	688 707
	Sophämtning	480 288	485 308
	Kabel-TV, internet	772 773	770 374
	Fastighetsförsäkring	192 661	183 665
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	466 921	447 911
	Förvaltningsarvoden	276 743	261 568
	Övriga driftskostnader	223 527	333 106
		8 203 195	7 923 695
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	22 600	22 400
	Medlemsavgifter	96 400	96 400
		119 000	118 800
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	127 850	189 325
	Vicevärdsarvode	145 584	145 584
	Revisorsarvode	9 300	6 900
	Löner och andra ersättningar	860	4 800
	Sociala kostnader	98 164	106 282
		381 758	452 891
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	3 166 734	3 039 600
	Markanläggningar	165 651	165 651
		3 332 385	3 205 251



Noter	2019-12-31	2018-12-31
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	165 399 898	163 163 140
Årets investeringar	3 328 379	2 236 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>168 728 277</u>	<u>165 399 898</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 775 014	-25 735 414
Årets avskrivningar	-3 166 734	-3 039 600
Utgående avskrivningar	<u>-31 941 748</u>	<u>-28 775 014</u>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-19 362 245</u>	<u>-19 362 245</u>
Utgående bokfört värde	117 424 284	117 262 640
Taxeringsvärde för Cassiopeja 1, 2 och 3		
Byggnad - bostäder	186 000 000	145 000 000
Byggnad - lokaler	2 874 000	3 071 000
	<u>188 874 000</u>	<u>148 071 000</u>
Mark - bostäder	67 000 000	43 000 000
Mark - lokaler	2 095 000	1 209 000
	<u>69 095 000</u>	<u>44 209 000</u>
Taxeringsvärde totalt	257 969 000	192 280 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	4 969 370	4 969 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 969 370</u>	<u>4 969 370</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-596 153	-430 502
Årets avskrivningar	-165 651	-165 651
Utgående avskrivningar	<u>-761 804</u>	<u>-596 153</u>
Bokfört värde	4 207 566	4 373 217
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	179 520	135 567
	<u>179 520</u>	<u>135 567</u>
Not 10 Kassa och bank		
SBAB	2 164 835	2 157 426
	<u>2 164 835</u>	<u>2 157 426</u>

**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14410686	0,74%	2020-06-29	3 334 525	50 000
SBAB	14410708	1,66%	2029-05-11	8 383 831	95 000
SBAB	14410732	1,66%	2021-04-16	10 700 416	120 000
SBAB	14460276	0,51%	2020-01-15	4 092 221	572 000
SBAB	19274403	0,69%	2024-08-09	5 800 000	200 000
SBAB	24735567	0,96%	2023-05-10	3 625 000	250 000
SBAB	27114032	1,46%	2020-04-16	10 700 415	120 000
SBAB	14410740	2,00%	2022-09-19	12 909 861	118 641
SBAB	14410783	1,86%	2021-09-17	8 069 168	200 000
SBAB	14410805	0,50%	2020-04-14	8 644 493	100 000
SBAB	14410813	1,06%	2024-05-10	10 504 111	115 000
				86 764 041	1 940 641

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

84 823 400

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

77 060 836

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

1 940 641**2 503 601****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

129 381 000

129 381 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	4 246	4 246
Arbetsgivaravgifter	3 811	3 812
Mervärdesskatt	17 922	17 374
Övriga kortfristiga skulder	43 412	37 416
	69 391	62 848

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	79 442	124 356
Övriga upplupna kostnader	708 821	718 220
Förutbetalda hyror och avgifter	1 292 624	1 274 270
	2 080 887	2 116 846



Borås 25 / 3 - 2020

Anders Åström

Agneta Forsman

Anders Ringman

Henrik Kävestam

Jan Högberg

Kerstin Thoor Brunåker

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 06 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anders Andersson

Fiola Rexhepi

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 2019.

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 2019 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 revisionsred 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 revisorsred 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

[Signature]

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 6/4 2020

Fiola Rexhepi

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Anders Andersson

Av föreningen vald revisor