







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås med säte i Borås org.nr. 716447-6835 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kassiopeja 1		1952
Kassiopeja 2		1952
Kassiopeja 3		1952
Totalt 3 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
21	lokaler (hyresrätt)	1 454
33	förråd	235
50	garageplatser	698
199	p-platser	0
305	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 594
3	lägenheter (hyresrätt)	188
Totalt 611 objekt		**22 169**

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 130 st 2 rok, 123 st 3 rok, 19 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Åke Ericson	Ordförande	2025-05-20
Per Åke Ericson	Ledamot	2022-02-22
Emma Alkner	Ledamot	2020-06-03
Maria Antonsson	Ledamot	2022-06-01
Monika Ekeberg	Ledamot	2024-05-23
Henrik Kåvestam	Ledamot	2015-05-18
Jan Högberg	Ledamot, utsedd av HSB MG	2018-05-16
Mikael Åberg	Ledamot	2025-05-20
Clara Hyltbäck	Ledamot	2023-06-21
Niklas Erlandsson	Ledamot	2025-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Antonsson, Monika Ekeberg och Emma Alkner.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Åke Ericson, Maria Antonsson, Henrik Kåvestam och Emma Alkner samt extrern har varit Per Sunnderdalh Eng.

Vicevärd och sekreterare har varit Per Sunnerdahl Eng

Revisorer har varit: Anders Andersson med Perry Altemark som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eva Sundberg (sammankallande), Lennart Ekelund samt Perry Altemark, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan, styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014-2020	Tak
2014, 2016	Utemiljö
2019,2020	Tvättstugor
2022	Tvättstuga
2017,2022	Nya lägenheter
2023	Undercentral
2023-2024	Reling
2022,2023	Laddstolpar
2025	Fjärrvärme Kulvert

Under året har alla fasader på Fjällstigen besiktats. Skador på fasaderna har åtgärdats.
Balkonger renovering etapp 1 gjort fortsätts till 2027. 2025 har man påbörjat med tvättstugor blir klar 2026.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2027	Balkonger
2026	Miljöhus
2025-2026	Tvättstugor
2026	Hissar

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 369 och under året har det tillkommit 29 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 373.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	352	1 233	295	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 595	3 621	3 762	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 067	4 097	4 256	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	202	193	183	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	956	885	820	777	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	90	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	909	873	837	0	0
Nettoomsättning, tkr	20 156	19 353	18 555	17 643	16 610
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 556	22 100	1 386	968	152
Soliditet, %	55	54	45	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften .

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	19 297 778	0	101 968	19 399 746
Upplåtelseavgifter, kr	12 456 260	0	1 023 032	13 479 292
Underhållsfond, kr	23 126 494	0	595 010	23 721 504
S:a bundet eget kapital, kr	**54 880 532**	**0**	**1 720 010**	**56 600 542**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 005 250	22 100 447	-595 010	41 510 687
Årets resultat, kr	22 100 447	-22 100 447	2 556 096	2 556 096
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**42 105 697**	**0**	**1 961 086**	**44 066 783**
S:a eget kapital, kr	**96 986 229**	**0**	**3 681 096**	**100 667 325**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 674 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 078 990 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	42 105 697
Årets resultat, kr	2 556 096
Reservation till underhållsfond, kr	-1 674 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 078 990
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**44 066 783**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-19 362 245
Balanseras i ny räkning, kr	**24 704 538**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	20 156 469	19 352 792
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**20 156 469**	**19 352 792**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-8 945 044	-8 492 672
Underhåll enligt plan		-1 078 990	-1 077 495
Övriga externa kostnader	Not 4	-778 160	-589 994
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-645 766	-549 434
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-4 161 491	15 200 754
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-15 609 451**	**4 491 159**
RÖRELSERESULTAT		**4 547 018**	**23 843 951**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		214 468	332 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 205 389	-2 076 263
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-1 990 921**	**-1 743 504**
ÅRETS RESULTAT		**2 556 096**	**22 100 447**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	160 799 483	164 960 974
Pågående nyanläggningar	Not 8	9 182 304	12 040
Summa materiella anläggningstillgångar		169 981 787	164 973 014
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**169 982 287**	**164 973 514**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		1 433	1 433
Kundfordringar		13 211	7 051
Avräkningskonto HSB		6 554 570	8 078 897
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	104 273	92 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		676 999	794 676
Summa kortfristiga fordringar		7 350 486	8 974 578
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	7 000 000	7 000 000
Summa kortfristiga placeringar		7 000 000	7 000 000
Summa omsättningstillgångar		**14 350 486**	**15 974 578**
SUMMA TILLGÅNGAR		**184 332 773**	**180 948 092**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 399 746	19 297 778
Upplåtelseavgifter		13 479 292	12 456 260
Fond för yttre underhåll		23 721 504	23 126 494
Summa bundet eget kapital		56 600 542	54 880 532
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		41 510 687	20 005 250
Årets resultat		2 556 096	22 100 447
Summa fritt eget kapital		44 066 783	42 105 697
Summa eget kapital		**100 667 325**	**96 986 229**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	33 523 147	49 376 358
Summa långfristiga skulder		33 523 147	49 376 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46 168 147	30 897 442
Medlemmarnas inre fond	Not 13	105 490	126 311
Leverantörsskulder		1 638 350	1 058 631
Aktuell skatteskuld	Not 14	62 797	37 432
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	34 044	43 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 133 474	2 421 811
Summa kortfristiga skulder		50 142 301	34 585 505
Summa skulder		**83 665 448**	**83 961 863**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**184 332 773**	**180 948 092**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 547 018	23 843 951
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 161 491	-15 200 754
	8 708 509	8 643 197
Erhållen ränta	144 434	332 759
Erlagd ränta	-2 198 013	-2 076 264
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	6 654 930	6 899 692
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	169 798	380 587
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	330 718	-719 105
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**7 155 446**	**6 561 174**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-9 170 264	154 857
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-9 170 264**	**154 857**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-634 509	-3 120 000
Inbetalda insatser	1 125 000	1 850 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**490 491**	**-1 270 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 524 327**	**5 446 031**
Likvida medel vid årets början	15 078 897	9 632 866
Likvida medel vid årets slut	13 554 570	15 078 897
	-1 524 327	**5 446 031**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	22 227 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övriga kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående årsupppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

Dokument-ID 09222115557574719226 Signerat PÅE, MÅ, EA, ME, MA, JH, NE, CH, HK, AA, MJ

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	17 960 676	17 347 030
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-328 916	-437 037
	Årsavgift TV/bredband	778 931	0
	Hyresintäkt bostäder	233 604	370 530
	Hyresintäkt lokaler	456 737	383 440
	Hyresintäkt garage och bilplatser	689 195	694 999
	Hyresintäkt övrigt	11 750	36 740
	Konsumtionsavgift el	42 175	30 665
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	621 685
	Övriga intäkter i verksamheten	29 984	68 759
	Intäkt andrahandsupplåtelse	10 251	11 276
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	48 044	38 592
	Övriga primära intäkter och ersättningar	224 038	186 113
		20 156 469	**19 352 792**

I Årsavgift ingår värme och vatten. Tv och bredband debiteras separat.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-793 920	-733 586
	El	-612 754	-536 450
	Uppvärmning	-2 857 238	-2 794 689
	Vatten	-1 010 848	-937 765
	Renhållning	-671 091	-654 917
	Bevakningskostnader	-42 463	-65 728
	TV, bredband, iptelefoni	-797 665	-795 382
	Förvaltningskostnader	-1 043 802	-1 007 028
	Försäkringar	-335 803	-283 378
	Fastighetsskatt	-564 122	-533 290
	Övriga driftskostnader	-215 338	-150 458
		-8 945 044	**-8 492 672**

Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-31 900	-30 100
	Övriga förvaltningskostnader	-369 859	-339 602
	Förbrukningsinventarier	-110 626	-105 799
	Medlemsavgifter HSB	-128 321	-97 000
	Arrende, hyra, leasing	-105 283	-17 493
	Kundförluster m m	-32 171	0
		-778 160	**-589 994**

Not 5	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-180 330	-169 650
	Vicevärdsarvode	-290 000	-280 520
	Övriga arvoden	-13 604	-12 763
	Revisionsarvode	-11 860	-11 700
	Sociala avgifter	-149 972	-74 801
		-645 766	**-549 434**

Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-3 949 467	-3 949 467
	Markanläggningar	-212 024	-212 024
	Återföring av nedskrivning	0	19 362 245
		-4 161 491	**15 200 754**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	187 626 923	187 626 923
Ingående anskaffningsvärde mark	23 439 800	23 439 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 433 044	5 433 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**216 499 766**	**216 499 766**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-49 855 982	-45 906 515
Årets avskrivningar byggnader	-3 949 467	-3 949 467
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 682 811	-1 470 787
Årets avskrivningar markanläggningar	-212 024	-212 024
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-55 700 284**	**-51 538 793**
Utgående redovisat värde	**160 799 483**	**164 960 974**
Redovisade värden byggnader	133 821 474	137 770 941
Redovisade värden mark	23 439 800	23 439 800
Redovisade värden markanläggningar	3 538 209	3 750 233

Fastighetsbeteckning: Kassiopeja

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	233 000 000	64 000 000	297 000 000	274 000 000
Lokaler	1990	2 435 000	1 740 000	4 175 000	3 940 000
		235 435 000	**65 740 000**	**301 175 000**	**277 940 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	129 381 000	129 381 000
Summa ställda säkerheter	**129 381 000**	**129 381 000**

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	12 040	166 897
Årets Investering	9 170 264	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-154 857
Utgående värde pågående nyanläggningar	**9 182 304**	**12 040**

Pågående nyanläggningar avser balkonger, tvättstuga och miljöhus
Och planeras vara klart sista entappen med Balkongerna år 2027, tvättstugorna och miljöhus klara år 2026.
Till en total utgift av Balkonger räknar man med 15 miljoner tvättstugor räknar man med 1,4 miljoner
och Miljöhuset räknar man på 2 miljoner

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	104 273	92 520
	104 273	**92 520**

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			1 000 000	7 000 000
Placering HSB 6 mån			2 000 000	0
Placering HSB 12 mån			4 000 000	0
			7 000 000	**7 000 000**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)	1,66%	2029-05-11	8 146 331	0
SBAB (SCBC)	3,17%	2028-03-15	10 244 410	208 008
SBAB (SCBC)	3,79%	2026-09-10	12 594 620	0
SBAB (SCBC)	0,79%	2026-09-25	7 569 168	0
SBAB (SCBC)	0,74%	2026-03-13	8 394 493	0
SBAB (SCBC)	2,75%	2026-05-12	9 910 111	306 500
SBAB (SCBC)	2,98%	2027-07-14	5 300 000	0
SBAB (SCBC)	3,18%	2030-11-22	10 160 415	120 000
SBAB (SCBC)	4,39%	2026-09-15	7 371 746	0
			79 691 294	**634 508**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**33 523 147**
Nästa års amortering av långfristig skuld	328 008
Lån som ska konverteras inom ett år	45 840 139
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**46 168 147**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 538 032
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	76 518 754
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	126 311	149 285
Uttag	-20 821	-22 974
	105 490	**126 311**

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	62 797	37 432
	62 797	**37 432**

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	-10 768	4 657
Personalens källskatt	8 575	8 295
Arbetsgivaravgifter	2 501	2 419
Övriga kortfristiga skulder	33 736	28 507
	34 044	**43 878**

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	126 958	119 582
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 651 252	1 553 007
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	355 264	749 222
	2 133 474	**2 421 811**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-07
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Borås

Clara Hyltbäck
Emma Alkner
Henrik Kåvestam

Jan Högberg
Maria Antonsson
Mikael Åberg

Monika Ekeberg
Niklas Erlandsson

Peråke Ericson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2025.

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 2025 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 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 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 2025 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 revisionssed 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 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557574719226***

Per Åke Ericson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:54:38

Mikael Åberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:16:53

Emma Alkner
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:59:44

Monika Ekeberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:59:31

Maria Antonsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:54:50

Jan Högberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 06:20:43

Niklas Erlandsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:59:55

Clara Hyltbäck
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 06:10:26

Henrik Kåvestam
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:22:32

Anders Andersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:07:53

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:10:27

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575923012***

Anders Andersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:04:20

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:10:11

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.