



Årsredovisning
1/9 2019 – 31/8 2020
Brf Cupido Borås
Org nr 769624-6078

Lots
EKONOMI

Styrelsen för Brf Cupido Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Bernt-Åke Sandberg	ledamot, ordförande
Andrea Johansson	ledamot
Anne Ludvigson	ledamot
Henrik Svensson	suppleant

Ulf Wohlin	föreningsvald revisor
------------	-----------------------

Under verksamhetsåret har föreningen haft 1 st protokollfört styrelsemöte.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-28 och kungjordes 2018-04-03.

Fastighet och byggnader

Brf Cupido äger fastigheten Borås Valhall 3.

I föreningen finns 8 st bostadsrättslägenheter samt 1 st bostadsrättslokal.

Föreningens om och tillbyggnad färdigställdes under år 2013 då inflyttning och första upplåtelse skedde.

Fastighetens totala taxeringsvärde uppgår till 17.538.000 kr (därav byggnad 13.396.000 kr och mark 4.142.000 kr)

Antal	Lägenheter	Yta kvm
3 st	2 rum och kök	190,0
3 st	3 rum och kök	279,5
1 st	5 rum och kök	199,0
<u>1 st</u>	6 rum och kök	<u>199,0</u>
8 st		867,5

Lokal	Yta kvm
1 st	100

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Fastigheten är ombyggd och tillbyggd och i mycket gott skick, varför inga betydande åtgärder är i sikte under de närmaste åren.

För att säkerställa medel för framtida underhåll av byggnaden har en underhållsplan upprättats. Den visar ett underhållsbehov med 44 tkr per år för de kommande 10 åren. Styrelsens förslag är att avsättning för verksamhetsåret görs med 44 tkr (51 kr/kvm BOA).

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och styrelsen ser inget behov av att höja årsavgifterna. Sammantaget visar årets resultat på ett positivt kassaflöde med ett bra resultat före avskrivningar och efter reglering av kortfristiga skulder och fordringar.

Kapitaltillskott	<u>2020-08-31</u>	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>	<u>2016-08-31</u>
Gjorda amorteringar	206 000 kr	206 000 kr	1 006 000 kr	383 000 kr	80 000 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter och övriga rörelseintäkter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB

Borås Elnät AB

Borås Energi och Miljö AB

Borås Energi och Miljö AB

Borås Elnät AB/Splitvision

Länsförsäkringar Älvsborg

Ekonomisk förvaltning

El

Fjärrvärme

Vatten, avlopp och renhållning

Bredband/Tv/Telefoni

Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 3st (föregående år 2st) av föreningens bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt

Ekonomi	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tkr)	722	718	766	795
Res. efter finansiella poster (tkr)	27	18	38	35
Soliditet (%)	70	69	69	66
Driftsnetto inkl löp.underhåll (tkr)	441	437	469	506
Årsavgift (kr/kvm) bostäder	733	733	741	741
Lån (kr/kvm) bostäder	11 319	11 556	11 910	13 081
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm) bostäder	37 087	37 325	37 600	38 200

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 810 000	200 720	-232 158	17 641	22 796 203
Disposition av föregående års resultat:		44 000	-26 359	-17 641	0
Årets resultat				26 718	26 718
Belopp vid årets utgång	22 810 000	244 720	-258 517	26 718	22 822 921

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-258 518
årets vinst	26 718
	-231 800

behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	44 000
	-275 800
	-231 800

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 288 720 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-09-01	2018-09-01
	1	-2020-08-31	-2019-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter och hyror	2	722 040	717 626
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		722 040	717 626
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	3	-240 318	-240 556
Administration och förvaltningskostnader	4	-40 285	-40 395
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 140	-206 140
Summa rörelsekostnader		-486 743	-487 091
Rörelseresultat		235 297	230 535
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-208 579	-212 894
Summa finansiella poster		-208 579	-212 894
Resultat efter finansiella poster		26 718	17 641
Resultat före skatt		26 718	17 641
Årets resultat		26 718	17 641

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	32 173 249	32 379 389
Summa materiella anläggningstillgångar		32 173 249	32 379 389
Summa anläggningstillgångar		32 173 249	32 379 389
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7	6
Summa kortfristiga fordringar		7	6
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		572 776	537 508
Summa kassa och bank		572 776	537 508
Summa omsättningstillgångar		572 783	537 514
SUMMA TILLGÅNGAR		32 746 032	32 916 903

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 810 000	22 810 000
Fond för yttre underhåll		244 720	200 720
Summa bundet eget kapital		23 054 720	23 010 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-258 518	-232 159
Årets resultat		26 718	17 641
Summa fritt eget kapital		-231 800	-214 518
Summa eget kapital		22 822 920	22 796 202
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 613 000	9 819 000
Summa långfristiga skulder		9 613 000	9 819 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	206 000	206 000
Förskott från kunder		47 518	43 598
Leverantörsskulder		15 097	11 904
Skatteskulder		24 110	22 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	17 387	17 499
Summa kortfristiga skulder		310 112	301 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 746 032	32 916 903

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader 120 år (0,83%)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Månadsavgifter och hyror bostäder	636 229	636 229
Månadsavgifter och hyror lokaler	79 944	73 282
Övriga hyresintäkter för förråd mm	0	6 660
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 867	1 455
	722 040	717 626

Not 3 Fastighetens driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel/städning	31 500	31 500
Löpande underhåll	0	4 074
Elkostnader	18 979	23 134
Uppvärmning, fjärrvärme	105 232	104 825
Vatten och avlopp	14 644	12 716
Renhållning och sophämtning	19 213	18 729
Fastighetsförsäkringar	17 233	16 143
Fastighetsskatt	12 759	11 350
TV/Bredband	5 400	12 432
Övrigt	15 358	5 653
	240 318	240 556

Not 4 Administration och förvaltningskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ekonomisk förvaltning	34 775	33 467
Övriga kostnader	5 510	6 928
	40 285	40 395

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Räntekostnader fastighetslån	208 456	212 896
Övriga räntekostnader	123	-2
	208 579	212 894

Not 7 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	33 422 393	33 422 393
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 422 393	33 422 393
Ingående avskrivningar	-1 043 004	-836 864
Årets avskrivningar	-206 140	-206 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 249 144	-1 043 004
Utgående redovisat värde	32 173 249	32 379 389
Taxeringsvärden byggnader	13 396 000	13 396 000
Taxeringsvärden mark	4 142 000	4 142 000
	17 538 000	17 538 000
Bokfört värde byggnader	23 587 037	23 793 172
Bokfört värde mark	8 586 212	8 586 212
	32 173 249	32 379 384

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Swedbank Hypotek AB	1,720	2020-11-25	3 700 000	3 700 000
Swedbank Hypotek AB	2,394	2026-10-23	3 839 000	3 885 000
Swedbank Hypotek AB	2,197	2022-11-25	2 280 000	2 440 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-206 000	-206 000
			9 613 000	9 819 000
Kortfristig del av långfristig skuld			206 000	206 000

Av ovanstående långfristiga skulder beräknas 8.789.000 kr (fg år 8.995.000 kr) betalas senare än fem år efter balansdagen.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna utgiftsräntor	17 387	17 499
Föraviserade avgifts- och hyresinkomster	47 518	43 598
	64 905	61 097

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	11 700 000	11 700 000
	11 700 000	11 700 000

Brf Cupido Borås
Org.nr 769624-6078

11 (11)

Borås



Bernt-Åke Sandberg
Ordförande



Anne Ludvigson



Andrea Johansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats



Ulf Wohlin
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Cupido Borås


Org. nr. 769624-6078

Undertecknad av Brf Cupido valde revisor avger härmed följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 20190901-20200831.

Jag har enligt god redovisningssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag ej hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Borås 25 oktober 2020



Ulf Wohlin