

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

Brf Cupido Borås

Org. nr. 769624-6078

Styrelsen för Brf Cupido Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

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:

Anne Ludvigson	ledamot, ordförande
Annika Eriksson	ledamot
Bernt-Åke Sandberg	ledamot
Johanna Wallfors	revisor

Under verksamhetsåret har föreningen haft 3 st protokollförda styrelsemöten varav 1 st konstituerande möte.

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 22.365.000 kr (däruv byggnad 18.285.000 kr och mark 4.080.000 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
1 st	6 rum och kök	199,0
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.

Under året har larmsystemet i hissen uppgraderats och med anledning av de nya lagkraven rörande fastighetsnära insamling av förpackningar och matavfall har arbetet inletts med att ta fram en lösning rörande föreningens avfallshantering. Detta kommer vara klart i god tid innan de nya kraven träder i kraft 1 januari 2027.

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

Föreningen beslutade att höja årsavgifterna med 6% från 2026-01-01 på grund av ökande driftskostnader och för att föreningens räntekostnader successivt kommer att stiga. Styrelsen följer kontinuerligt upp ränte- och driftskostnadsförändringar för att se om det behövs ytterligare avgiftshöjningar för att klara framtida kostnadsökningar.

Kapitaltillskott	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Gjorda amorteringar	206 000 kr	166 000 kr	206 000 kr	206 000 kr	206 000 kr

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

Väsentliga avtal

Bsafe Brf Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Nätkraft Borås AB	El
Borås Energi och Miljö AB	Fjärrvärme
Borås Energi och Miljö AB	Vatten, avlopp och renhållning
Nätkraft Borås AB	Bredband/Tv/Telefoni
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 1 st (föregående år 0 st) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Vid verksamhetsårets ingång hade föreningen 10 medlemmar och vid utgång har föreningen 11 medlemmar.

Flerårsöversikt

Ekonomi	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning (tkr)	770	755	727	720
Res. efter finansiella poster (tkr)	-30	-16	-42	21
Soliditet (%)	72	71	71	71
Driftsnetto inkl löp.underhåll (tkr)	388	407	379	419
Årsavgift bostäder (kr/kvm)	793	781	748	733
Lån bostäder (kr/kvm)	10 178	10 415	10 606	10 844
Lån totala ytan (kr/kvm)	9 126	9 339	9 510	9 723
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm) totala ytan	32 189	32 402	32 615	32 828
Sparande per kvm (kr/kvm)	168	196	170	235
Räntekänslighet (%)	13	13	14	15
Räntekänslighet totala intäkter (%)	12	12	13	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	187	180	165	163
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	89	89	88

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet, från den löpande verksamheten samt före amortering av lån, är positivt. Se under rubriken "resultatdisposition" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 810 000	420 720	-400 061	-16 143	22 814 516
Disposition av föregående års resultat:		44 000	-60 143	16 143	0
Årets resultat				-30 346	-30 346
Belopp vid årets utgång	22 810 000	464 720	-460 204	-30 346	22 784 170

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-460 204
årets förlust	-30 346
	-490 550
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	44 000
i ny räkning överföres	-534 550
	-490 550

I årets resultat ingår avskrivningar med 206 140 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar: 175 794 kr

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 508 720 kr.

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

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter och hyror	2	769 549	755 212
Övriga rörelseintäkter		1 936	1 961
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		771 485	757 173
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	3	-321 309	-299 082
Administration och förvaltningskostnader	4	-62 019	-51 511
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 140	-206 140
Summa rörelsekostnader		-589 468	-556 733
Rörelseresultat		182 017	200 440
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-23	11 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-212 340	-228 152
Summa finansiella poster		-212 363	-216 583
Resultat efter finansiella poster		-30 346	-16 143
Resultat före skatt		-30 346	-16 143
Årets resultat		-30 346	-16 143

Balansräkning

Not
1

2025-08-31

2024-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7

31 142 549

31 348 689

Summa materiella anläggningstillgångar

31 142 549

31 348 689

Summa anläggningstillgångar

31 142 549

31 348 689

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Årsavgifter och hyresfordringar

20 061

0

Övriga fordringar

99

0

Summa kortfristiga fordringar

20 160

0

Kassa och bank

Kassa och bank

574 635

605 064

Summa kassa och bank

574 635

605 064

Summa omsättningstillgångar

594 795

605 064

SUMMA TILLGÅNGAR

31 737 344

31 953 753

Balansräkning

Not
1

2025-08-31

2024-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

22 810 000

22 810 000

Fond för yttre underhåll

464 720

420 720

Summa bundet eget kapital

23 274 720

23 230 720

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-460 204

-400 061

Årets resultat

-30 346

-16 143

Summa fritt eget kapital

-490 550

-416 204

Summa eget kapital

22 784 170

22 814 516

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

4 923 000

8 829 000

Summa långfristiga skulder

4 923 000

8 829 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

3 906 000

206 000

Förskott från kunder

0

63 946

Leverantörsskulder

19 178

19 431

Skatteskulder

14 660

7 630

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

90 336

13 230

Summa kortfristiga skulder

4 030 174

310 237

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 737 344

31 953 753

Kassaflödesanalys

	Not	2024-09-01	2023-09-01
	1	-2025-08-31	-2024-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-30 346	-16 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		206 140	206 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		175 794	189 997
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-20 061	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-99	67
Förändring av leverantörsskulder		-253	4 191
Förändring av kortfristiga skulder		20 191	1 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten		175 572	195 492
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-206 000	-166 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-206 000	-166 000
Årets kassaflöde		-30 428	29 492
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		605 064	575 572
Likvida medel vid årets slut		574 636	605 064

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt BFNAR (2023:1) 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.

Lån (kr/kvm) Totala ytan

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Lån (kr/kvm) Yta bostadsrätter

De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter)

Räntekänslighet (inkl. hyror/) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror lokal, parkeringsplatser, garage.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-09-01	2023-09-01
	-2025-08-31	-2024-08-31
Månadsavgifter bostäder	688 084	677 162
Hyror lokaler	79 319	78 060
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 146	-10
	769 549	755 212

Not 3 Fastighetens driftskostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	-2025-08-31	-2024-08-31
Fastighetsskötsel/städning	52 234	46 985
Löpande underhåll	19 149	25 485
Elkostnader	22 810	23 691
Uppvärmning, fjärrvärme	129 950	122 917
Vatten och avlopp	28 302	27 151
Fastighetsförsäkringar	21 776	21 496
Fastighetsskatt	7 030	7 630
TV/Bredband	3 600	3 660
Larm/Hiss	26 635	7 386
Snöröjning	9 823	9 948
Sophämtning	0	2 733
	321 309	299 082

Not 4 Administration och förvaltningskostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	-2025-08-31	-2024-08-31
Ekonomisk förvaltning	46 742	40 738
Övriga kostnader	6 527	2 023
Revisor	8 750	8 750
	62 019	51 511

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	-2025-08-31	-2024-08-31
Räntekostnader fastighetslån	212 017	221 532
Övriga räntekostnader	323	6 620
	212 340	228 152

Not 6 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	33 422 393	33 422 393
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 422 393	33 422 393
Ingående avskrivningar	-2 073 704	-1 867 564
Årets avskrivningar	-206 140	-206 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 279 844	-2 073 704
Utgående redovisat värde	31 142 549	31 348 689
Taxeringsvärden byggnader	18 285 000	16 129 000
Taxeringsvärden mark	4 080 000	4 526 000
	22 365 000	20 655 000
Bokfört värde byggnader	22 556 337	22 762 477
Bokfört värde mark	8 586 212	8 586 212
	31 142 549	31 348 689

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	11 700 000	11 700 000
	11 700 000	11 700 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
Swedbank Hypotek AB (379-2)	2,394	2026-10-23	3 609 000	3 655 000
Swedbank Hypotek AB (217-4)	4,330	2028-10-25	1 520 000	1 680 000
Swedbank Hypotek AB (614-1)	1,500	2025-11-30	3 700 000	3 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-206 000	-166 000
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-3 700 000	0
			4 923 000	8 869 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 906 000	166 000

Av ovanstående långfristiga skulder beräknas 7.799.000 kr (fg år 8.005.000 kr) betalas senare än fem år efter balansdagen.

Årsredovisningen beslutades 2025-12-17

Borås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anne Ludvigson
Ordförande

Bernt-Åke Sandberg

Annika Eriksson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Wallfors
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.12.2025 15:25

SENT BY OWNER:

Nina Bark · 22.12.2025 11:07

DOCUMENT ID:

Hy-f80q8mbl

ENVELOPE ID:

Bygz80c17-e-Hy-f80q8mbl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 250831 Brf Cupido.pdf

13 pages

SHA-512:

41e0fc8f33ae17201afb6dc1b967ca4fc2a7110a73a8ce4
b68a2821d4b0db64d05a736aed96afc65b2b65cf4e96b8
707be6b2fcc13f331c7f770f3c7c306b2d6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNE LINNEA LUDVIGSON anne.ludvigson@ludvigsen ensson.com	 Signed Authenticated	22.12.2025 11:08 22.12.2025 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 193.15.206.228
2. BERNT ÅKE SIXTEN SANDBERG asgard.sandberg@bredband2.com	 Signed Authenticated	22.12.2025 15:18 22.12.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.150.34
3. GUN ANNIKA ERIKSSON skrivaregarden.a@gmail.com	 Signed Authenticated	22.12.2025 19:58 22.12.2025 19:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.2.240
4. JOHANNA WALLFORS johanna@sjurevision.se	 Signed Authenticated	25.12.2025 15:25 25.12.2025 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.10.42

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed