

Årsredovisning

för

Brf Kupolen 5

702001-2311

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Kupolen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att besitta och förvalta bostadshus i Stockholm åt sina medlemmar, samt att i föreningen tillhöriga hus upplåta bostäder och andra lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-07-09.

Föreningens fastighet, Kupolen 5 bebyggdes 1942 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 24 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

Total bostadsyta: 991 kvm

Total lokalyta: 34 kvm

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-08-26 bestått av:

Ordinarie

Helene Heinerö
Mikael Lundgren
Felix Wahlgren

Suppleanter

Betiel Werede
Jenny Becker

Revisorsuppleant

Maivor Thunström

Revisorer

Ordinarie

Leif Skarle, Sonora Revision

all
ML
FW

Fastighetens tekniska status
Stambyte 2001
Elstambyte 2006
Takbyte 2008
Byte av radiatorventiler 2009
Upprättad 10-årig underhållsplan 2010.
Installation av säkerhetsdörrar 2011
Installation av fibernät till fastigheten 2011
OVK (godkänd) under 2012
Fasadrenovering 2012
Balkongrenovering 2012
Asfaltering av baksida 2012
Tvättmaskiner 2013

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 0 protokollförda sammanträden. Utöver dessa har det genomförts en årsstämma. Övriga ärenden av mindre akut karaktär har skötts av styrelsen via en regelbunden mailkontakt.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har utförts av Stockholmia.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Brf Kupolen 5.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare (observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslut som enligt stadgarna är styrelsen.

Reservering har under året skett med 19 000 kronor.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

llu
TW

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	769	753	730	742
Resultat efter finansiella poster	-291	-68	61	-32
Soliditet (%)	5	12	14	12

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 603	232 172	137 941	-67 758	439 958
Ökning av insatskapital		19 000	-19 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-67 758	67 758	0
Årets resultat				-290 768	-290 768
Belopp vid årets utgång	137 603	251 172	51 183	-290 768	149 190

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	51 183
årets förlust	-290 768
	-239 585

behandlas så att till fond för yttre underhåll avsättes	19 000
i ny räkning överföres	-258 585
	-239 585

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signature:
M M
FV

Resulträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	769 164	753 281
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		769 164	753 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-759 358	-553 634
Övriga externa kostnader	5	-133 817	-97 298
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-130 766	-130 766
Summa rörelsekostnader		-1 023 941	-781 698
Rörelseresultat		-254 777	-28 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 010	-39 341
Summa finansiella poster		-35 991	-39 341
Resultat efter finansiella poster		-290 768	-67 758
Resultat före skatt		-290 768	-67 758
Årets resultat		-290 768	-67 758

Handwritten signature:
KUP
7/10

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 687 338	2 818 104
Summa materiella anläggningstillgångar		2 687 338	2 818 104
Summa anläggningstillgångar		2 687 338	2 818 104
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 787	12 475
Övriga fordringar		907	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	1 589	1 572
Summa kortfristiga fordringar		11 283	14 047
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		463 168	805 684
Summa kassa och bank		463 168	805 684
Summa omsättningstillgångar		474 451	819 731
SUMMA TILLGÅNGAR		3 161 789	3 637 835

Uu M
FW

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 603	137 603
Fond för yttre underhåll		251 172	232 172
Summa bundet eget kapital		388 775	369 775
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		51 183	137 940
Årets resultat		-290 768	-67 758
Summa fritt eget kapital		-239 585	70 182
Summa eget kapital		149 190	439 957
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 893 285	2 985 285
Summa långfristiga skulder		2 893 285	2 985 285
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 508	125 662
Skatteskulder		1 613	4 768
Övriga skulder		1 391	260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	101 802	81 903
Summa kortfristiga skulder		119 314	212 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 161 789	3 637 835

Uu ML
FW

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

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnad	20 år
Stamreovering	70 år
Elreovering	20 år
Takreovering	20 år
Balkongreovering	50 år
Nyanläggning gård	20 år
Tvättmaskin	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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.

Handwritten signature and initials

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 644 000	3 644 000
	3 644 000	3 644 000

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler ej moms	730 499	729 551
Fastighetsskatt lokaler ej moms	0	833
Div övriga int. momsfri	0	897
Hysesintäkter lokaler ej moms	38 665	22 000
	769 164	753 281

Not 3 Drift

	2020	2019
Vatten och avlopp	-27 196	-38 387
Fjärrvärme	-164 750	-175 483
Belysning (fastighetsel)	-25 837	-29 296
Renhållning (sopor)	-20 572	-13 662
Snöröjning	-1 844	-11 969
Trappstädning	-19 032	-18 594
Försäkringspremier	-9 815	-9 737
Fastighetsskatt	-36 318	-36 318
Löner företagsledare o tjm	-15 000	-15 000
Lagstadgade arb.giv.avg.	-4 713	-4 713
Kabel-tv	-3 889	-3 850
Bankkostnader	-2 449	-2 945
Övr kostn fastighförvaltn	-1 536	-14 216
	-332 951	-374 170

Ullman
HW

Not 4 Underhåll

	2020	2019
Invändiga arbeten	-10 841	-25 744
Utvändiga arbeten	-405 389	-153 296
Serviceavtal	-2 221	-424
Lägenhetsarbeten	-581	0
Sotning	-7 375	0
	-426 407	-179 464

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	-88 008	-86 616
Revisionsarvoden	-40 625	-5 540
Förseningsavg, ej avdragsgilla	-864	-857
Föreningsavgifter, avdragsg	-4 320	-4 285
	-133 817	-97 298

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 212 186	5 212 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 212 186	5 212 186
Ingående avskrivningar	-2 394 082	-2 263 316
Årets avskrivningar	-130 766	-130 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 524 848	-2 394 082
Utgående redovisat värde	2 687 338	2 818 104
Taxeringsvärden byggnader	9 837 000	9 837 000
Taxeringsvärden mark	12 490 000	12 490 000
	22 327 000	22 327 000

Handwritten signature:
Ake
FW

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	1 589	1 572
	1 589	1 572

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 15-54330-452150	1,52	2024-09-30	639 001	675 001
Stadshypotek 15-54330-667405	1,85	2021-03-22	27 500	57 500
Stadshypotek 15-54330-213623	1,34	2021-03-01	2 226 784	2 252 784
			2 893 285	2 985 285
Kortfristig del av långfristig skuld			92 000	92 000

Uu
MW
FW

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna kostnader	53 249	44 823
Upplupna utgiftsräntor	4 594	4 144
Förskottsbetalda avgifter och hyror	0	32 936
Förskottsbetalda avgifter och hyror	43 959	0
	101 802	81 903

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 12/4-2021


Helene Heinerö


Mikael Lundgren


Felix Wahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21


Leif Skarle
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kupolen 5, org.nr 702001-2311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kupolen 5 för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kupolen 5 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-04-21

Leif Skarle
Auktoriserad revisor