

# ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm. Organisationsnummer 769608-7902.

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under det första och förlängda räkenskapsåret 25 september 2002 – 31 december 2003.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 16 september 2002 och registrerades den 25 september 2002. Föreningen är bildad för att inneha och förvalta fastigheter upplåten med tomträtt på Södermalm, i Stockholms stad. Föreningen kommer att bestå av totalt 55 bostadsrätter och två hyresrätter, så kallade bokaler.

## MEDLEMMAR

Ombyggnad av tidigare kontorslokaler har pågått under hela verksamhetsåret. Inga upplåtelser var klara vid årets utgång. Vid den tidpunkten utgjordes därför föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek.för. samt sex övriga medlemmar.

## STYRELSE

Styrelsen har sedan bildandet haft följande sammansättning:

|                  |   |
|------------------|---|
| Ordförande:      | Mårten Lilja                            |
| Vice ordförande: | Björn Carlsson                          |
| Sekreterare:     | Hanna Bladsjö (namnändrat från Larsson) |
| Ledamot:         | Örjan Edwall                            |

|              |               |
|--------------|---------------|
| Suppleanter: | Anna Bergsten |
|              | Jan Scherman  |

## FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Mårten Lilja, Björn Carlsson, Jan Scherman och Hanna Bladsjö, två i förening.

## REVISORER

Revisorer har varit Rea Andersson med Sven-Åke Nygårds som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

## **SAMMANTRÄDEN**

Möte för bildande av föreningen hölls den 16 september 2002. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

## **PRODUKTIONEN**

Föreningen är bildad för att överta de två befintliga byggnader som vid bildandet ägdes av HSB Stockholm ek. för. Byggnaderna som hittills används som kontorslokaler genomgår en total förändring och konverteras till lägenheter. Kuberna är liksom Bågen och Templen ritade av arkitekten Ricardo Bofill. Tanken är att fasaderna och byggnadernas utformning skall föra tankarna till antikens medelhavsarkitektur.

Kuberna kommer att innehålla sammanlagt 57 lägenheter, varav en lägenhet i varje kub är en så kallad bokal som upplåts med hyresrätt. Bokalen är i två etage med en nedre lokaldel på 73,4 kvm. Bodelen är belägen en trappa upp och omfattar 94,5 kvm. Lägenhetsstorlekarna i föreningen varierar från två rum och kök på 34 kvm till fyra rum och kök på 103 kvm.

Föreningen genomför inte ombyggnaden i egen regi, utan har tecknat avtal om detta med HSB Bostad AB. Entreprenadsumman, inklusive moms, uppgår till 124 065 000 kronor. Entreprenadkontraktet undertecknas den 14 augusti 2003. Underentreprenör till HSB Bostad AB är Lindqvists Bygg AB .

Byggnationen påbörjades med rivningsarbeten i september år 2003. Inga lägenheter var färdigställda 31 december 2003.

## **FÖRHANDSAVTAL**

Föreningen erhöll 27 maj 2003 länsstyrelsens tillstånd att ta emot förskott för samtliga bostadsrätter och förhandsavtal kunde därmed tecknas.

## **FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Föreningen förvärvade 1 april 2003 tomträtten till fastigheterna Fatbursbågen 2 och 3 i Stockholm av HSB Stockholm ek. för. för en köpeskillning av 50 000 000 kronor. Föreningen har dock inte erlagt någon köpeskillning kontant. Denna ingår entreprenadsumman och erläggs successivt i takt med färdigställandet. Tomträtten skrevs in 1 maj 2004. Anledningen till denna fördröjning var att köpet finansierades med ett räntefritt lån av HSB Stockholm. Detta lån var villkorat med att lösen skulle ske när finansieringsfrågan lösts med extern finansiär, vilket skedde våren 2004. Efter att denna finansiering skett kunde tomträtten skrivas in.

## **GEMENSAMHETSANLÄGGNING MM**

Fastigheterna ingår sedan tidigare i tre stycken gemensamhetsanläggningar:  
 Fatbursbågen ga:1 omfattar framkörningsväg, gångvägar, friytor och planteringar  
 Vattenpasset ga:1 omfattar sopsugsanläggning  
 Skottet ga:2 omfattar parkeringsgarage

I och med att Kuberna tagit över tomträtten till fastigheterna ingår även bostadsrättsföreningen Kuberna i gemensamhetsläggningarna.

## EKONOMI

Inga arvoden eller löner har utgått under året.

Efter sedvanlig anbudsgivning till vilken sju kreditinstitut inbjöds antogs en offert från SEB gällande byggnadskreditiv och slutlig finansiering. Föreningen fick totalt sex offerter då Föreningssparbanken avstod då Föreningssparbanken och HSB Bank ingår i samma koncern. Kreditivet uppgår totalt till 93 128 000 kronor och det får under byggtiden disponeras av HSB Bostad AB. Kreditivkostnaderna under byggtiden ingår i produktionskostnaden. Föreningen övertar kostnadsansvaret för kreditivet i samma proportion och från samma tidpunkt som husen färdigställs. Ansökt slutbelåning uppgår till 32 138 000 kronor. Detta belopp kommer emellertid inte att utnyttjas utan den slutliga belåningen uppgår till 28 671 000 kronor.

Till säkerhet för byggnadskreditivet och den slutliga belåningen ställs pantbrev på totalt 28 671 000 kronor, vilket även motsvarar det slutliga lånebehovet.

Utöver ovan nämnda pantbrev har säkerhet för kreditivet ställts genom att HSB Bostad AB gått i borgen för överskjutande belopp 60 990 000 kronor. I samband med den slutliga låneplaceringen amorteras de överskjutande lånedelarna och borgensförbindelsen upphör.

Lånen kan slutplaceras efter att föreningen erhållit slutbevis från kommunen gällande ombyggnationen.

Som ovan nämnts löstes köpet av tomträtten till fastigheterna genom ett räntefritt lån av HSB Stockholm på 50 000 000 kronor. detta lån har i och med finansieringen hos SEB lösts.

## AKTUELLA HÄNDELSER UNDER 2004

Under 2004 färdigställdes lägenheterna etappvis enligt nedanstående:

| Lägenhet     | Tidpunkt   | Hus               |
|--------------|------------|-------------------|
| 35, 43-56    | 2004-05-19 | Kuben Väst        |
| 29           | 2004-05-28 | Kuben Väst, bokal |
| 30-34, 36-42 | 2004-05-28 | Kuben Väst        |
| 2-16         | 2004-09-24 | Kuben Öst         |
| 17-28        | 2004-09-30 | Kuben Öst         |
| 1            | 2004-10-01 | Kuben Öst, bokal  |

Vid utgången av 2004 kommer därmed samtliga lägenheter vara färdigställda. Samtliga lägenheter har varit upplåtna i samband med färdigställandet och HSB Bostad AB har därmed ej behövt uppfylla sitt åtagande att förvärva bostadsrätterna till samtliga lägenheter som ej var upplåta vid färdigställandet. Föreningen kommer vid utgången av 2004 uppfylla kraven för att anses som äkta privatbostadsföretag. Från och med år 2004 är föreningen därmed också en äkta bostadsrättsförening vad avser kapitalvinst- och förmögenhetsbeskattningsregler för de enskilda medlemmarna.

5 februari 2004 antog styrelsen ekonomisk plan. Planen registrerades av Pant- och registreringsverket 4 mars 2004. Länsstyrelsens tillstånd att upplåta bostadsrätt meddelades 5 mars 2004. Arbetet med att teckna upplåtelseavtal påbörjades och förhandsavtal tecknades inte längre. Vid upprättandet av ekonomisk plan gjordes avrundningar i delsummorna i produktionskostnaden vilket medförde att produktionskostnaden sjönk med 4 000 kronor till 124 061 000 kronor. Av denna anledning tecknades den 5 februari 2004 ett tilläggsavtal till entreprenadsavtalet med HSB

Bostad AB med entreprenadssumman 124 061 000 kronor.

Föreningen har under 2004 tecknat avtal med HSB Stockholm, avseende administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel.

Bokalerna är vid skrivandet av denna berättelse ännu outhyrda.

## **RESULTATDISPOSITION**

Styrelsen föreslår att årets underskott 1 960 kronor överförs till ny räkning. *y*



**Resultaträkning**

02-09 - 03-12

---

|   |       |               |
|---|-------|---------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                      |       | <b>0</b>      |
| <i>Fastighetskostnader</i>                  |       |               |
| Drift                                       | Not 1 | -5 350        |
| Summa fastighetskostnader                   |       | <u>-5 350</u> |
| <b>Bruttoresultat</b>                       |       | <b>-5 350</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                      |       | <b>-5 350</b> |
| <i>Finansiella poster</i>                   |       |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter   | Not 2 | 3 456         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | Not 3 | -66           |
| Summa finansiella poster                    |       | <u>3 390</u>  |
| <b>Resultat efter finansiella kostnader</b> |       | <b>-1 960</b> |
| <b>Årets resultat</b>                       |       | <b>-1 960</b> |



**Balansräkning**

2003-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

50 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

50 000 000

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 4

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

**Summa anläggningstillgångar**

**50 000 500**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 5

165 112

Summa kortfristiga fordringar

165 112

*Kassa och bank*

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 268 140

Summa kassa och bank

3 268 140

**Summa omsättningstillgångar**

**3 433 252**

**Summa tillgångar**

**53 433 752<sub>4</sub>**

**Balansräkning**

2003-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Fritt eget kapital*

|                          |       |               |
|--------------------------|-------|---------------|
| Årets resultat           | Not 6 | -1 960        |
| Summa fritt eget kapital |       | <u>-1 960</u> |

**Summa eget kapital** -1 960

**Skulder**

|  |       |                   |
|--|-------|-------------------|
| Övriga skulder                               | Not 7 | 53 266 100        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 8 | <u>169 612</u>    |
| <b>Summa skulder</b>                         |       | <b>53 435 712</b> |

**Summa eget kapital och skulder** 53 433 752

**Poster inom linjen**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut  
Fastighetsinteckningar 26 000 000

Ansvarsförbindelser  
Entreprenadavtal 124 065 000<sub>y</sub>

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

|              |  |                 |                       |
|--------------|--|-----------------|-----------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Drift</b>   |                 |                       |
|              | Medlemsavgifter 2002 och 2003                          |                 | 4 000                 |
|              | PRV  |                 | 1 350                 |
|              | Summa drift och löpande underhåll                      |                 | <u>5 350</u>          |
| <b>Not 2</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>       |                 |                       |
|              | Allkonto   |                 | 3 456                 |
|              | Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |                 | <u>3 456</u>          |
| <b>Not 3</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>      |                 |                       |
|              | Räntekostnader övriga                                  |                 | 66                    |
|              | Summa räntekostnader och liknande resultatposter       |                 | <u>66</u>             |
| <b>Not 4</b> | <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>               |                 |                       |
|              | Andelar i HSB Stockholm                                |                 | 500                   |
|              | Summa finansiella anläggningstillgångar                |                 | <u>500</u>            |
| <b>Not 5</b> | <b>Kortfristiga fordringar</b>                         |                 |                       |
|              | HSB Bostad Fastighetskatt                              |                 | 165 112               |
|              | Summa kortfristiga fordringar                          |                 | <u>165 112</u>        |
| <b>Not 6</b> | <b>Eget kapital</b>                                    |                 |                       |
|              |  | <b>Insatser</b> | <b>Årets resultat</b> |
|              | Ingående balans  |                 |                       |
|              | 2004-01-01   | 0               | 0                     |
|              | Disposition enl.<br>stämmobeslut                       |                 |                       |
|              | Årets resultat   |                 | -1 960                |
|              | Utgående balans  |                 |                       |
|              | 2003-12-31   | 0               | -1 960                |
| <b>Not 7</b> | <b>Övriga skulder</b>                                  |                 |                       |
|              | HSB Stockholm Lån                                      |                 | 50 000 000            |
|              | Förskottsinsbetalda insatser                           |                 | 3 266 100             |
|              |  |                 | <u>53 266 100</u>     |





**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|  |                |
|--|----------------|
| Andel i HSB  | 500            |
| Fastighetsskatt                                    | 165 112        |
| Medlemsavgift 2002                                 | 2 000          |
| Medlemsavgift 2003                                 | 2 000          |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <u>169 612</u> |

Stockholm

2004-11-23

*Oliver Lige* ..... *Björn Carlsson* ..... *Sten Jönsson* .....

*J. Jönsson* .....

Vår revisionsberättelse har 2004-12-07 avgivits beträffande denna årsredovisning

*Per Carlsson* .....

Av föreningen vald revisor

*Jan G. J.* .....

Av BoRevision AB förordnad revisor