

# 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 räkenskapsåret 1 januari 2004 – 31 december 2004.

## 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 54 bostadsrätter och två hyresrätter, så kallade bokaler.

## MEDLEMMAR

Färdigställande av lägenheter och inflyttning i dessa har pågått under verksamhetsåret. Samtliga lägenheter var upplåtna i samband med färdigställandet och vid årets utgång var samtliga lägenheter inflyttade. Vid den tidpunkten utgjordes därför föreningens medlemmar av 76 stycken medlemmar samt HSB Stockholm ek.för.

## 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
--------------	-------------------------------

Efter stämman den 21 mars 2004 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande:	Björn Carlsson
Vice ordförande:	Jan Tänneryd
Sekreterare:	Hanna Bladsjö
Ledamöter:	Leif Lindberg Silvia Helzel Tomas Hansson

Suppleanter:	Kajsa Gudmundson Karin Bergman
--------------	-----------------------------------

## FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Mårten Lilja, Björn Carlsson, Jan Scherman och Hanna Bladsjö, två i förening. Efter stämman den 21 mars 2004 har firman tecknats av Björn Carlsson, Hanna Bladsjö, Jan Tänneryd och Leif Lindberg, två i förening.

## REVISORER

Revisorer har varit Martin Löwgren med Rea Andersson som ersättare, samt BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

## SAMARBETSKOMMITTÉN

Vid stämman den 21 mars 2004 valdes följande till att ingå i samarbetskommittén: Jan Tänneryd, Leif Lindberg, Kajsa Gudmundson, Karin Folkesson, Eva G Son Björklund.

## SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 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 men har genomgått 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.

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.

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. Underentreprenör till HSB Bostad AB är Lindqvists Bygg AB. 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 entreprenadsumman 124 061 000 kronor.

## **EKONOMISK PLAN SAMT TILLSTÅND ATT TECKNA UPPLÅTELSEAVTAL**

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.

## **FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Föreningen förvärvade 1 april 2003 tomträtten till fastigheterna Fatbursbågen 2 och 3 i Stockholm av HSB Stockholm ek. för. för en köpeskilling av 50 000 000 kronor. Föreningen har dock inte erlagt någon köpeskilling 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.

## **FÖRVALTNINGSAVTAL**

Föreningen har under 2004 tecknat avtal med HSB Stockholm, avseende administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel. Avtalen löper under tiden 19 maj 2004 – 31 december 2006.

## **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 concern. 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.

Slutplacering av lånen skedde den 5 januari 2005 enligt nedan:

9 500 000 kronor placerades till räntan 3,01 % till och med den 28 december 2006.  
 9 500 000 kronor placerades till räntan 3,62 % till och med den 28 december 2008.  
 9 671 000 kronor placerades till räntan 4,04 % till och med den 28 december 2010.  
 Amortering sker på samtliga lån med sammanlagt 286 712 kronor, det vill säga 1 %.

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1.960
Årets resultat	- <u>493.575</u>
	- 495.535

Styrelsen föreslår att årets underskott 493 575 kronor balanseras i ny räkning.



<b>Resultaträkning</b>		<b>04-01 - 04-12</b>	<b>02-09 - 03-12</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>1 273 351</b>	<b>0</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-733 191	-5 350
Planerat underhåll		-121 095	0
Fastighetsskatt		-172 490	0
Tomträttsavgäld		-433 500	0
Avskrivningar		-229 587	0
Summa fastighetskostnader		<u>-1 689 863</u>	<u>-5 350</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-416 512</b>	<b>-5 350</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-416 512</b>	<b>-5 350</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	12 655	3 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-47 486	-66
Summa finansiella poster		<u>-34 831</u>	<u>3 390</u>
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>-451 343</b>	<b>-1 960</b>
Inkomstskatt		-42 232	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-493 575</b>	<b>-1 960</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	123 831 413	50 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>123 831 413</u>	<u>50 000 000</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>123 831 913</b>	<b>50 000 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 763	165 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	452 717	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		340 376	3 268 140
Summa kortfristiga fordringar		<u>797 856</u>	<u>3 433 252</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>797 856</b>	<b>3 433 252</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>124 629 769</b>	<b>53 433 752</b> <sup>η</sup>

**Balansräkning** 2004-12-31 2003-12-31**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		95 389 986	0
Summa Bundet eget kapital		<u>95 389 986</u>	<u>0</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 960	0
Årets resultat		-493 575	-1 960
Summa fritt eget kapital		<u>-495 535</u>	<u>-1 960</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>94 894 451</b>	<b>-1 960</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	28 671 014	0
Leverantörsskulder		269 986	0
Skatteskulder		214 979	0
Övriga skulder	Not 10	200	53 266 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	579 139	169 612
<b>Summa skulder</b>		<b>29 735 318</b>	<b>53 435 712</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>124 629 769</b>	<b>53 433 752</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda panten för skulder till kreditinstitut		28 671 000	26 000 000
Fastighetsinteckningar			
Ansvarsförbindelser		Inga	124 065 000



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-451 343	-1 960
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	229 587	0
Inkomstskatt	-42 232	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-263 988</b>	<b>-1 960</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-292 368	-165 112
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-52 371 408	53 435 712
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-52 927 764</b>	<b>53 268 640</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-74 061 000	-50 000 000
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-74 061 000</b>	<b>-50 000 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning(+)/ Minskning (-) av långfristiga skulder	28 671 014	0
Inbetalda insatser	95 389 986	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>124 061 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 927 764</b>	<b>3 268 140</b>
Likvida medel vid årets början	3 268 140	0
Likvida medel vid årets slut	340 376	3 268 140





**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.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.  
Minimiavsättning regleras i stadgarna.

**Förmögenhetsvärde**

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

**Medelantal anställda**

Föreningen har under året inte haft några anställda

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	1 136 888	0
	Hyror	300	0
	Övriga intäkter	136 163	0
	Brutto	<u>1 273 351</u>	<u>0</u>
	Nettoomsättning	1 273 351	0



**Noter** **2004-12-31**    **2003-12-31**

**Not 2    Drift**

Fastighetsskötsel och städ	109 687	0
Reparationer	122 428	0
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	87 458	0
Uppvärmning	188 859	0
Vatten	21 345	0
Sophämtning	25 407	0
Fastighetsförsäkring	12 014	0
Kabel-TV	17 790	0
Övriga avgifter	2 226	0
Förvaltningsarvoden	89 505	0
Övrig drift	56 472	5 350
<b>Summa drift och löpande underhåll</b>	<b>733 191</b>	<b>5 350</b>

**Not 3    Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Allkonto	12 630	3 456
Övriga ränteintäkter	25	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>12 655</b>	<b>3 456</b>

**Not 4    Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader övriga	128 482	66
Erhållna räntebidrag	-80 996	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>47 486</b>	<b>66</b>

**Not 5    Byggnader och Mark**

**Byggnader**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	124 061 000	229 587	enl plan	-229 587	123 831 413
	124 061 000	229 587		-229 587	123 831 413

**Taxeringsvärde**

	2004-12-31
Byggnader	18 669 000
Mark	31 000 000
	49 669 000

**Noter****2004-12-31**

<b>Not 6</b>	<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	
	Andelar i HSB Stockholm	500
		<u>500</u>

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
	HSB Stockholm	69 073
	Länsförsäkringar	11 300
	Tomträttsavgäld	117 500
	Com Hem	10 328
	Telia	870
	Svenska Servicegruppen	31 250
	Räntebidrag	80 996
	Garagesamfälligheten	131 400
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>452 717</u>

**Not 8 Eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Ingående balans</b>					
2004-01-01	95 389 986	0	0	0	-1 960
<b>Disposition enl. stämmobeslut</b>				-1 960	1 960
<b>Årets resultat</b>					-493 575
<b>Utgående balans</b>					
2004-12-31	95 389 986	0	0	-1 960	-493 575

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Byggkreditiv	28 671 014
	<u>28 671 014</u>

**Not 10 Övriga skulder**

Julia Proos	200
	<u>200</u>

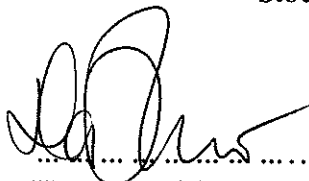


Not 11 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Förskottsbetalda avgifter och hyror	207 536
HSB Stockholm	128 237
Fortum	99 105
Svenska Städ	6 625
Apelns	4 944
Stockholm Vatten	4 030
Söderbergs Mattleasing	377
Revision	3 000
Räntekostnader	125 285
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>579 139</u>

Stockholm

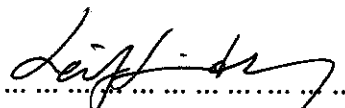
2005-08-16


  
 Hanna Bladsjö

  
 Tomas Hansson

  
 Björn Karlsson

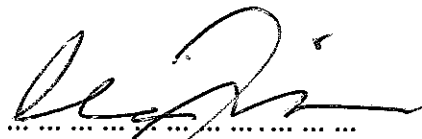
  
 Silvia Helzel


  
 Leif Lindberg

  
 Jan Länneryd

Vår revisionsberättelse har 2005-

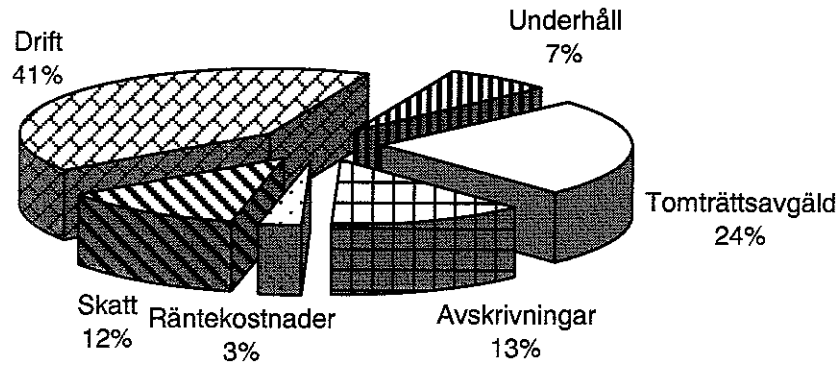
avgivits beträffande denna årsredovisning

  
 Av föreningen vald revisor

  
 Av BoRevision AB förordnad revisor



### Totala kostnader



### Fördelning driftskostnader

