



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf. Kuberna i Stockholm (org.nr. 769608-7902) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Fatbursbågen 2 och Fatbursbågen 3, Stockholm som byggdes som kontor 1993 och omvandlades till lägenheter och lokaler 2003/2004. Inflyttningen i lägenheterna genomfördes i två omgångar i Kuben väst (maj 2004) och Kuben öst (oktober 2004).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2007-04-25, som avsåg räkenskapsåret 2006. På stämman i april 2007 deltog 21 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse

Leif Lindberg, ordf.	ledamot 2006-04-25 - 2008-04-25
Hanne Eriksen, vice ordf.	ledamot 2006-04-25 - 2008-04-25
Eva G:son Björklund, sekr.	ledamot 2007-04-25 - 2009-04-25
Åsa Olsson	ledamot 2007-04-25 - 2009-04-25
Lars Hörnsten utsedd av HSB Stockholm	

Styrelsesuppleanter har varit Björn Kastin 2007-04-25 – 2008-04-25, Christian Keskitalo 2007-04-25 - - 09-30 (pga. avflyttning), samt Karin Bergman, utsedd av HSB Stockholm.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2008 är Leif Lindberg och Hanne Eriksen. Styrelsen har under 2007 hållit tolv protokollförda sammanträden samt ett antal externa möten. Yttre besiktning av fastigheterna gjordes i augusti 2007.

Revisor

Revisor har varit Jan Tänneryd med Erika Andersson som suppleant valda av föreningsstämman, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Lars Björnson, sammankallande och Fredrik Enquist.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 56 lägenheter har under året fem överlåtits. Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt i resp. fastighet.

Taxeringsvärdet är 91 672 000 kr varav byggnadsvärdet är 86 400 000 kr.

Till fastigheterna finns inga parkeringsplatser. Brf Kuberna är delägare i Södra Stationsgaragens Samfällighetsförening. Parkeringsplatserna administreras av CAR Park AB.

Förvaltning

Den ekonomiska, administrativa förvaltningen har enligt kontrakt för 2007 skötts av HSB Stockholm. Fastighetsskötseln har för 2007 skötts av Einar Mattssons Byggnads AB.

Ekonomi

Resultat och ställning

Framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

Väsentliga händelser under året

Redan vid årsstämman beslutade i april 2006 om att bifalla motionen om att styrelsen skulle undersöka möjligheterna att bygga balkonger på fastigheterna. Detta arbete har fortsatt under 2007 och styrelsen redovisar i en särskild PM om det arbetet sedan förra föreningsstämman.

Garantiåtgärderna har genomförts under 2007 och HSB Bostad/Erfator avser att under början av 2008 slutföra resterande garantiåtgärder.

Fortsatta diskussioner med HSB Stockholm, Fortum och Stockholms Vatten med anledning av olika avtal för fastigheterna, främst med avseende på elförbrukningen.

Företrädare från styrelsen har deltagit vid Södra Stationsgaragens Samfällighetsförening, där Brf Kuberna är delägare (2.92%).

En överenskommelse träffades i början av 2007 mellan Brf Kuberna och Brf Bågens styrelse om förvaltning av gemensamsamfällighetens mark. Brf Kuberna svarar för 5/30 – delar och Brf Bågen för 25/30 av samfällighetsföreningens mark med planteringar och körvägar mellan Brf Bågen och Brf Kubernas båda fastigheter. Kontakt kommer att tas med Stockholms kommun, som är markägare och har ansvar för trottoarer och vägar som gränsar till fastigheterna.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen kommer att fortsätta att se över föreningens kostnader. Frågan om att momsregistrera föreningen för att kunna hantera momsfrågan för bokalerna genomfördes fr.o.m. juli 2007 efter beslut av Skatteverket. Det innebär att den ena hyreslägenheten i Kuben Väst har ett hyresavtal med moms.

Mot bakgrund av det preliminära resultatet för 2007 har styrelsen inte beslutat om någon ytterligare höjning av månadsavgifterna inför 2008.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat 2006	- 202 534 kr
Årets resultat 2007	374 342 kr
Totalt	171 808 kr

Styrelsen föreslår stämman följande resultat disposition:

Uttag ur yttre fond	- 5 147 kr
Avsättning till yttre fond	132 000 kr
Utgående balans	44 955 kr
Totalt	171 808 kr



Resultaträkning		07-01 - 07-12	06-01 - 06-12
Nettoomsättning	Not 1	3 372 831	3 273 384
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 435 583	-1 485 768
Planerat underhåll		-5 147	-47 560
Fastighetsskatt		-52 720	-39 680
Tomträttsavgäld		-470 488	-470 000
Avskrivningar		-112 758	-108 421
Summa fastighetskostnader		<u>-2 076 696</u>	<u>-2 151 429</u>
Bruttoresultat		1 296 135	1 121 955
Rörelseresultat		1 296 135	1 121 955
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	9 078	1 642
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-929 623	-713 817
Summa finansiella poster		<u>-920 545</u>	<u>-712 175</u>
Resultat efter finansiella kostnader		375 590	409 780
Inkomstskatt		-1 248	-303 999
Årets resultat		374 342	105 781



Balansräkning		2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	123 504 886	123 617 644
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>123 504 886</u>	<u>123 617 644</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		123 505 386	123 618 144
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		27 537	26 058
Övriga fordringar	Not 7	350 151	1 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	229 957	242 263
Avräkningskonto HSB Stockholm		405 633	596 372
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 013 278</u>	<u>866 193</u>
Summa omsättningstillgångar		1 013 278	866 193
Summa tillgångar		124 518 664	124 484 337

**Balansräkning** 2007-12-31 2006-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 9

Bundet eget kapital

Insatser	95 389 986	95 389 986
Fond för yttre underhåll	25 440	0
Summa Bundet eget kapital	<u>95 415 426</u>	<u>95 389 986</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-202 534	-282 875
Årets resultat	374 342	105 781
Summa fritt eget kapital	<u>171 808</u>	<u>-177 094</u>

Summa eget kapital**95 587 234** **95 212 892****Skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 10	27 905 864	28 097 576
Leverantörsskulder		250 790	399 769
Skatteskulder		397 648	343 680
Övriga skulder	Not 11	115 848	109 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	261 280	321 220
Summa skulder		<u>28 931 430</u>	<u>29 271 445</u>

Summa eget kapital och skulder**124 518 664** **124 484 337****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	28 671 000	28 671 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	28 671 000	28 671 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Kassaflödesanalys	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	375 590	409 780
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	112 758	108 421
Inkomstskatt	-1 248	-303 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	487 100	214 202
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-337 824	745 713
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-148 303	-76 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	973	883 084
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-191 712	-286 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-191 712	-286 712
Årets kassaflöde	-190 739	596 372
Likvida medel vid årets början	596 372	0
Likvida medel vid årets slut	405 633	596 372 ^{rf}



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

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.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	34 900	39 400
Sociala kostnader	11 732	12 800
Summa	46 632	52 200

Revisorer

Föreningsvald	4 000	0
---------------	-------	---

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	50 632	52 200
--	--------	--------



Noter

2007-12-31

2006-12-31

		2007-12-31	2006-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 717 544	2 697 804
	Hyrer	444 148	438 600
	Övriga intäkter *	211 139	151 540
	Brutto	<u>3 372 831</u>	<u>3 287 944</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	0	-14 560
	Nettoomsättning	<u>3 372 831</u>	<u>3 273 384</u>
	* ca 131 000 kr avser intäkt för garagehyra via samfällighet		
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	50 632	12 400
	Fastighetskötsel och städ	197 818	271 514
	Reparationer	114 859	58 892
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	146 781	179 743
	Uppvärmning	455 380	447 411
	Vatten	65 996	108 647
	Sophämtning	86 664	72 673
	Fastighetsförsäkring	18 621	19 055
	Kabel-TV/Bredband	85 308	54 921
	Övriga avgifter	500	5 641
	Förvaltningsarvoden	161 563	173 230
	Övrig drift	51 461	81 641
	Summa drift	<u>1 435 583</u>	<u>1 485 768</u>
Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	4 381	1 546
	Övriga ränteintäkter	4 697	96
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>9 078</u>	<u>1 642</u>
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	1 068 985	1 001 313
	Räntekostnader övriga	13	648
	Erhållna räntebidrag	-139 375	-288 144
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>929 623</u>	<u>713 817</u>



Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	124 061 000	112 758	enl plan	-556 114	123 504 886
	124 061 000	112 758		-556 114	123 504 886

Taxeringsvärde

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	86 400 000	51 080 000
Mark	5 272 000	24 488 000
	91 672 000	75 568 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500
summa finansiella anläggningstillgångar	500

Not 7 Övriga fordringar

Skattekontot	348 612
ICA Banken AB	1 539
Summa övriga fordringar	350 151

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

HSB Stockholm	28 878
ComHem	21 818
Länsförsäkringar fastighetsförsäkring	7 759
Tomträttsavgäld	117 500
Söderbergs matleasing	565
Svenska Servicegruppen	1 820
Telia	34 143
Upplupet räntebidrag	8 404
Upplupna pantförskrivningsavgifter	806
Ersättning från HSB Bostad	8 264
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 957

**Not 9 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2007-01-01	95 389 986	0	0	-282 875	105 781
Disposition enl. stämmobeslut			-47 560 73 000	80 341	-105 781
Årets resultat					374 342
Utgående balans					
2007-12-31	95 389 986	0	25 440	-202 534	374 342

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
SEB Bolån	4,04%	2010-12-28	9 380 864
SEB Bolån	3,62%	2008-12-28	9 215 000
SEB Bolån	4,20%	rörlig	4 643 125
SEB Bolån	4,20%	rörlig	4 666 875
Summa skulder till kreditinstitut			27 905 864

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 192 000 per år de kommande fem åren.

Not 11 Övriga skulder

Depositioner	109 200
Moms	6 648
	<hr/>
	115 848



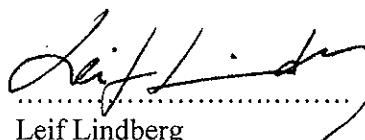
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

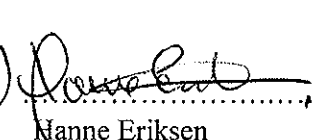
Förskottsbetalda avgifter och hyror	176 749
BoRevision	6 750
Arvoden förtroendevalda	40 300
Arvode intern revisor	4 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	14 360
Stockholm Vatten	8 700
HSB överlåtelseavgift	1 218
Yppupna räntekostnader fastighetslån	9 203
	<hr/>
	261 280

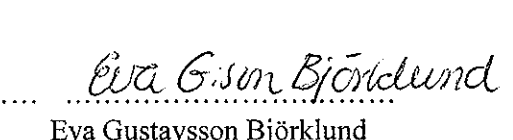
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Stockholm

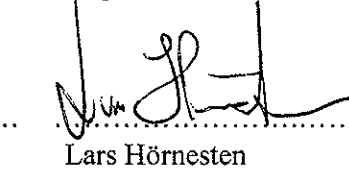
2008


Leif Lindberg

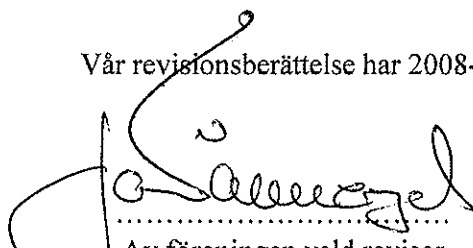

Manne Eriksen

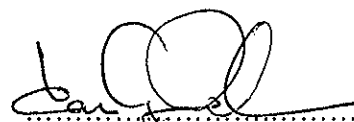

Eva Gustavsson Björklund


Åsa Olsson


Lars Hörnsten

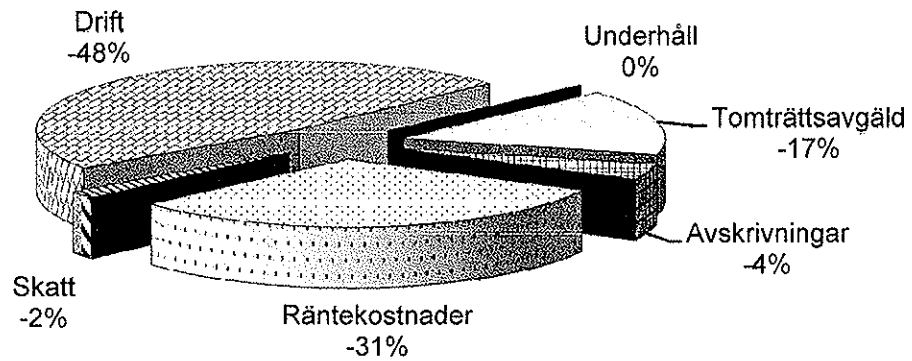
Vår revisionsberättelse har 2008-01-10 avgivits beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor
Jan Tänneryd

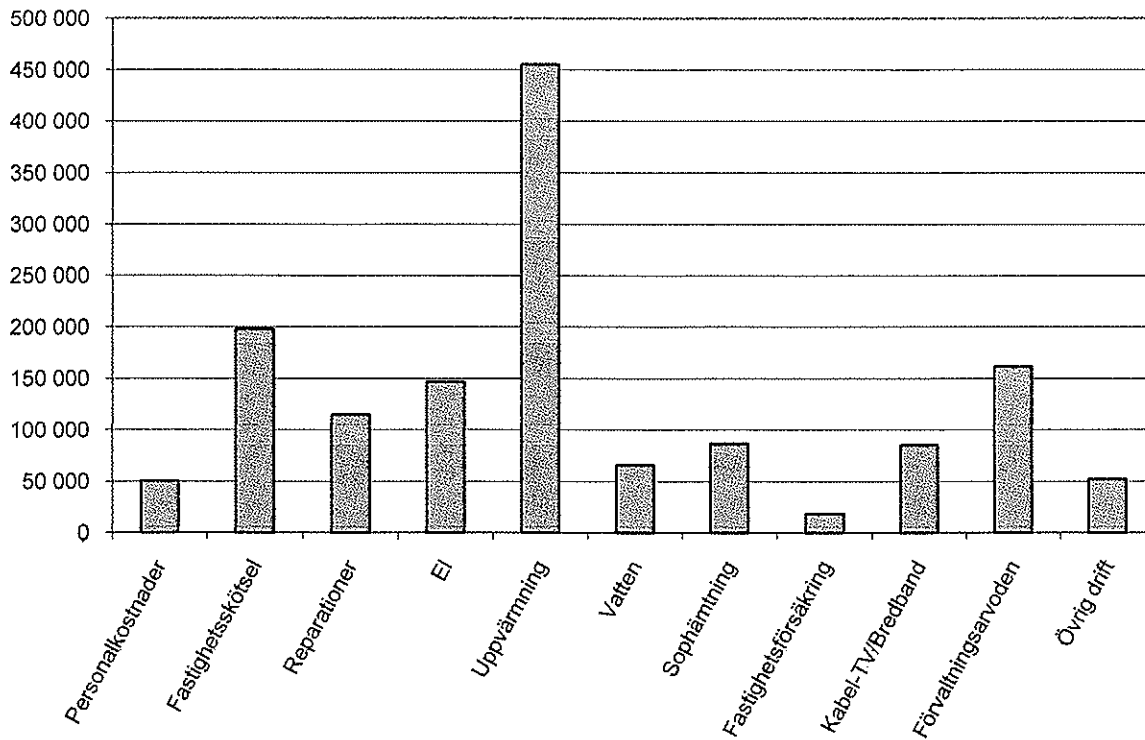

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Lars-Göran Petersson



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Organisationsnummer 769608-7902

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

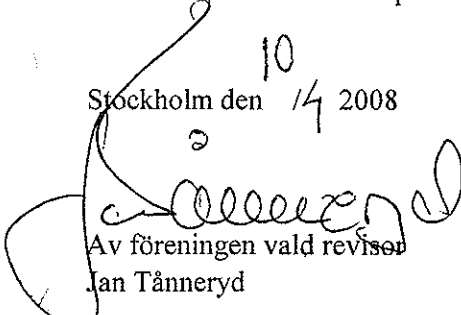
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/14 2008



Av föreningen vald revisor
Jan Tänneryd



BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Petersson



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)