



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf. Kuberna i Stockholm (org.nr. 769608-7902) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 2008-04-23, som avsåg räkenskapsåret 2007. På stämman i april 2008 deltog 14 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 75 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse

Hanne Eriksen, ordf.	ledamot 2008-04-23 - 2010-04-25
Åsa Olsson, vice ordf.	ledamot 2007-04-25 - 2009-04-20
Eva G:son Björklund, sekr.	ledamot 2007-04-25 - 2009-04-20
Lars Björnson	ledamot 2008-04-23 - 2010-04-23
Lars Hörnsten utsedd av HSB Stockholm	
Björn Kastin, suppleant	suppleant 2008-04-23 - 2009-04-20
Charlotte Palin, suppleant	suppleant 2008-04-23 - 2009-04-20
Karin Bergman, HSB	suppleant 2008-04-23 - 2009-04-20

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2008 är Åsa Olsson och Eva G:son Björklund samt suppleanter. Fyllnadsval sker efter Lars Björnson som flyttar från föreningen.

Styrelsen har under 2008 hållit tolv protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har varit Leif Lindberg, sammankallande och Karin Folkesson.

Lägenheter och lokaler

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

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 2008 skötts av HSB Stockholm. Fastighetsskötseln har för 2008 skötts av Einar Mattssons Byggnads AB.

Brf Kuberna och Brf Bågens delar på förvaltning av gemensamsamfällighetens mark. Brf Kuberna svarar för 5/30 – delar och Brf Bågen för 25/30 av samfällighetsföreningens ytor mellan Brf Bågen och Brf Kubernas båda fastigheter.

Ekonomi

Resultat och ställning

Framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Väsentliga händelser under året

Redan vid årsstämman i april 2006 beslutade om att bifalla motionen om att styrelsen skulle undersöka möjligheterna att bygga balkonger på fastigheterna. Detta arbete fortsatte under 2007 och styrelsen redovisade i en särskild PM hur arbetet fortskred. Därefter har arbetet gått i stå eftersom HSB inte kunnat hitta ritningarna till fastigheterna.

Styrelsen har letat fastighetsförvaltare och fastighetsskötare. Upprepade diskussioner med Einar Mattsson om förvaltaravtal har inte gett några resultat.

På grund av ökade kostnader var styrelsen tvungen att höja avgiften med 2,5 procent fr o m årsskiftet.

Företrädare från styrelsen har deltagit vid Södra Stationsgaragens Samfällighetsförening, där Brf Kuberna är delägare (2,92%).

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen kommer att fortsätta att se över föreningens kostnader. Sökandet efter en ny fastighetsförvaltare kommer att fortsätta.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat 2007	44 955 kr
Årets resultat 2008	<u>206 466 kr</u>
	251 421 kr



Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	0 kr
Avsättning till yttre fond	132 000 kr
Balanserat resultat	<u>119 421 kr</u>
	251 421 kr



**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Org.nr: 769608-7902

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31



HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 379 830	3 372 831
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 983 699	-1 906 071
Planerat underhåll		0	-5 147
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-52 720	-52 720
Avskrivningar	Not 3	-117 268	-112 758
Summa fastighetskostnader		-2 153 687	-2 076 696
Rörelseresultat		1 226 144	1 296 135
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	7 611	9 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 023 793	-929 623
Summa finansiella poster		-1 016 182	-920 545
Resultat efter finansiella kostnader		209 961	375 590
Inkomstskatt		-3 495	-1 248
Årets resultat		206 466	374 342



HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**Balansräkning****2008-12-31****2007-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 122 885 228 123 504 886

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 7 439 591 0

123 324 819 123 504 886

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

123 325 319 123 505 386

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

48 321 27 537

Avräkningskonto HSB Stockholm

657 557 405 633

Övriga fordringar

Not 9 1 689 350 151

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 173 484 229 957

881 051 1 013 278

Summa omsättningstillgångar

881 051 1 013 278

Summa tillgångar**124 206 370 124 518 664**


HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**Balansräkning****2008-12-31 2007-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

95 389 986 95 389 986

Underhållsfond

152 293 25 440

95 542 279 95 415 426

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

44 955 -202 534

Årets resultat

206 466 374 342

251 421 171 808

Summa eget kapital

95 793 700 95 587 234

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12 27 714 152 27 905 864

Leverantörsskulder

100 392 250 790

Skatteskulder

7 015 397 648

Övriga skulder

Not 13 124 317 115 848

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 466 794 261 280

Summa skulder

28 412 670 28 931 430

Summa eget kapital och skulder**124 206 370 124 518 664****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*


HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Kassaflödesanalys	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	209 961	375 590
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	117 268	112 758
Inkomstskatt	-3 495	-1 248
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>323 734</u>	<u>487 100</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	384 151	-337 824
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-327 048	-148 303
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>380 837</u>	<u>973</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	62 799	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>62 799</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-191 712	-191 712
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-191 712</u>	<u>-191 712</u>
Årets kassaflöde	251 924	-190 739
Likvida medel vid årets början	405 633	596 372
Likvida medel vid årets slut	657 557	405 633

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**Redovisningsprinciper m.m.**

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 beräknade ekonomiska livslängd.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

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.

Ovriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	41 000	34 900
Sociala kostnader	14 142	11 732
	<u>55 142</u>	<u>46 632</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 000	4 000
Totalt	<u>59 142</u>	<u>50 632</u>
<i>Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.</i>		

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Noter	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 717 544	2 717 544
Hyror	449 240	444 148
Övriga intäkter	213 046	211 139
Bruttoomsättning	<u>3 379 830</u>	<u>3 372 831</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	59 142	50 632
Fastighetsskötsel och lokalvård	204 932	197 818
Reparationer	168 198	114 859
El	174 230	146 781
Uppvärmning	456 536	455 380
Vatten	68 768	65 996
Sophämtning	95 562	86 664
Fastighetsförsäkring	18 622	18 621
Kabel-TV	87 102	85 308
Övriga avgifter	375	500
Förvaltningsarvoden	138 129	161 563
Tomträttsavgäld	470 000	470 488
Övriga driftskostnader	42 103	51 461
	<u>1 983 699</u>	<u>1 906 071</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	117 268	112 758
	<u>117 268</u>	<u>112 758</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	11 124	4 381
Övriga ränteintäkter	-3 513	4 697
	<u>7 611</u>	<u>9 078</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 124 324	1 068 985
Erhållna räntebidrag	-100 531	-139 375
Övriga räntekostnader	0	13
	<u>1 023 793</u>	<u>929 623</u>

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	124 061 000	124 061 000
Minskning av produktionskostnad (byggmoms för lokal)	-502 390	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 558 610	124 061 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-556 114	-443 356
Årets avskrivningar	-117 268	-112 758
Utgående avskrivningar	-673 382	-556 114
Bokfört värde	122 885 228	123 504 886
Taxeringsvärde		
Byggnader	58 942 000	58 942 000
Mark	32 730 000	32 730 000
	91 672 000	91 672 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Byggmoms att erhålla från skatteverket	439 591	0
Totalt 502 390 kr som årligen erhålls med 62 799 kr i 8 år med start 2008		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	439 591	0
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	121	348 612
ICA Banken AB	1 568	1 539
	1 689	350 151

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Noter

2008-12-31 2007-12-31

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Comhem		22 016	21 818
Fastighetsförsäkring		7 759	7 759
Tomträttsavgäld		117 500	117 500
Telefon		1 824	1 820
Pantavgift		4 600	806
Hisservice		4 280	0
Fastighetsjour		6 300	0
HSB Sthlm		0	28 878
Mattleasing		0	565
Svenska servicegruppen		0	34 143
Räntebidrag		9 205	8 404
Ersättning HSB Bostad		0	8 264
		173 484	229 957

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	95 389 986	0	25 440	-202 534	374 342
Vinstdisp enl. stämmobeslut			126 853	247 489	-374 342
Årets resultat					206 466
Belopp vid årets slut	95 389 986	0	152 293	44 955	206 466

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	25218116	4,04%	2010-12-28	9 284 152	96 712
SE-Banken Bolån	30385055	3,40%	2011-12-28	6 143 333	0
SE-Banken Bolån	30385713	2,79%	2009-12-28	6 143 333	0
SE-Banken Bolån	30385780	3,67%	2012-12-28	6 143 334	0
				27 714 152	96 712

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 27 617 440

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 230 592

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	109 200	109 200
Moms	12 029	6 648
Källskatt	3 088	0
	124 317	115 848

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Noter

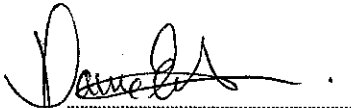
2008-12-31

2007-12-31

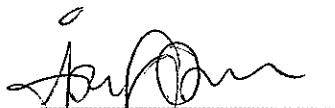
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 808	9 203
Förutbetalda hyror och avgifter	219 031	176 749
Borevision	6 900	6 750
Arvoden förtroendevalda	41 000	40 300
Arvode intern revisor	4 000	4 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	14 140	14 360
Vatten	8 250	8 700
Fjärrvärme	56 433	0
El	25 501	0
Övrig drift	83 392	0
Upplupna sociala avgifter	3 339	0
Överlåtelseavgifter	0	1 218
	<u>466 794</u>	<u>261 280</u>

Stockholm, den 11/3-2009



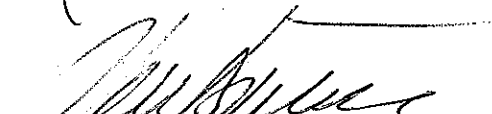
Hanne Eriksen



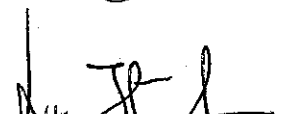
Ada Olsson



Eva Gustavsson Björklund

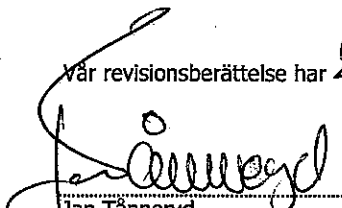


Lars Björnson



Lars Hörnsten

Vår revisionsberättelse har 25-3 2009 lämnats beträffande denna årsredovisning



Jan Tänneryd

Av föreningen vald revisor



Lena Strömback

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Organisationsnummer 769608-7902

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Kuberna för räkenskapsåret 2008.01.01 - 2008.12.31

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 revisions sed 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 ersättningsskyldig 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.

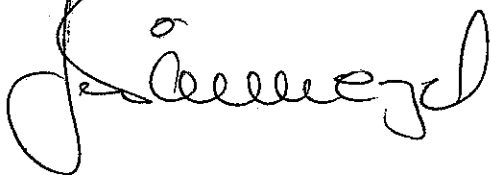
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 25 mars 2009

Av föreningen vald revisor

Jan Tänneryd



BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Strömback

