

Brf. KUBERNA

VÄSTGÖTAGRÄND 1 (ÖST) • FATBURS BRUNNSGATA 33 (VÄST)



Arsredovisning

Styrelsen för Brf Kuberna i Stockholm (769708-7902) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Förvaltningsberättelse

Fastigheter

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

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 20 april 2009, och behandlade 2008 års ekonomiska förvaltning. I stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 76 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelseledamot

Mandatperiod

Pontus Rode, ordförande	ledamot 2009-04-20 – 2010-04-15
Fredrik Mandelin, sekreterare	ledamot 2009-04-20 – 2011-04-10
Hanne Eriksen	ledamot 2008-04-23 – 2010-04-15
Carl Jansson	ledamot 2009-04-20 – 2011-04-10
Lars Hörnsten, utsedd av HSB Stockholm till ordinarie ledamot	
Björn Kastin	suppleant 2009-04-20 – 2010-04-15
Madeleine Askebrink	suppleant 2009-04-20 – 2010-04-15
Karin Bergman, utsedd av HSB Stockholm till suppleant	

I tur att avgå vid föreningsstämman i april 2010 är Hanne Eriksen och Pontus Rode samt suppleanterna. Fyllnadsval sker efter Carl Jansson, som flyttat från föreningen.

Styrelsen har under 2009 hållit elva 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

Valberedning har varit Leif Lindberg, sammankallande, och Karin Folkesson.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 56 lägenheter har under året nio överlåtits. Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt i vardera fastigheten.

Till fastigheten finns inga parkeringsplatser. Föreningen är delägare i Södra Stationsgaragens Samfällighetsförening. Parkeringsplatserna administreras av Q-park.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under 2009 skötts av HSB Stockholm. Fastighetsförvaltningen har under 2009 skötts av Einar Mattssons Byggnads AB.

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

Ekonomi

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

Väsentliga händelser under året

Fastigheternas ritningar har återfunnits av HSB under 2009, varför styrelsen har gått ut med en efterlysning efter medlemmar som är intresserade av att ingå i en arbetsgrupp för att vidare utreda möjligheterna av att bygga balkonger. Gensvaret på styrelsens efterfrågan var ganska blygsam (en person), men arbetet har ändå gått vidare under året.

Ett omfattande arbete har lagts ner på att utreda möjligheterna att köpa tomträtterna för föreningens fastigheter av Stockholms stad. Den relativt stora köpeskillingen som kommunen vill ha (taxeringsvärdet) gör den ekonomiska kalkylen besvärlig.

Styrelsen har tagit fram ett informationsmaterial till nyinflyttade medlemmar. Kontraktet med städfirman gällande de gemensamma utrymmena har förhandlats om, och kostnaden för städning ha sänkts.

Förväntad framtida utveckling

Tack vare det nuvarande låga ränteläget är föreningens likviditet för närvarande relativt god. Med hänsyn till den ränteutveckling som förutspås, är det dock inte lämpligt att sänka avgiften i nuläget.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:



Balanserat resultat 2008	119 421 kr
Årets resultat 2009	<u>378 871 kr</u>
	498 292 kr



Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	0 kr
Avsättning till yttre fond	132 000 kr
Balanserat resultat	<u>366 292 kr</u>
	498 292 kr



J.S.



Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Org.nr: 769608-7902

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31 *ds.*

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 449 830	3 379 830
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 988 670	-1 983 699
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-52 720	-52 720
Avskrivningar	Not 3	-121 959	-117 268
Summa fastighetskostnader		<u>-2 163 349</u>	<u>-2 153 687</u>
Rörelseresultat		1 286 481	1 226 144
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	5 581	12 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-911 723	-1 028 664
Summa finansiella poster		<u>-906 142</u>	<u>-1 016 182</u>
Resultat efter finansiella kostnader		380 339	209 961
Inkomstskatt		-1 468	-3 495
Årets resultat		378 871	206 466

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**Balansräkning****2009-12-31****2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 122 763 269 122 885 228

Fordran Skatteverket (minskning av produktionskostnad, byggmoms för lokal)

Not 7 376 792 439 591

123 140 061 123 324 819

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

123 140 561 123 325 319

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 136 48 321

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 140 643 657 557

Övriga fordringar

Not 9 45 1 689

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 160 367 173 484

1 308 192 881 051

Summa omsättningstillgångar

1 308 192 881 051

Summa tillgångar**124 448 753 124 206 370**

d.s.

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**Balansräkning****2009-12-31** **2008-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		95 389 986	95 389 986
Underhållsfond		284 293	152 293
		<u>95 674 279</u>	<u>95 542 279</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		119 421	44 955
Årets resultat		378 871	206 466
		<u>498 293</u>	<u>251 421</u>
Summa eget kapital		<u>96 172 572</u>	<u>95 793 700</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	27 617 440	27 714 152
Leverantörsskulder		129 413	100 392
Skatteskulder		3 801	7 015
Övriga skulder	Not 13	121 174	124 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	404 353	466 794
Summa skulder		<u>28 276 181</u>	<u>28 412 670</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>124 448 753</u>	<u>124 206 370</u>

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		<i>Inga</i>	<i>Inga</i> <i>LS.</i>

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Kassaflödesanalys	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	380 339	209 961
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	121 959	117 268
Inkomstskatt	-1 468	-3 495
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>500 830</u>	<u>323 734</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	55 945	384 151
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-39 776	-327 048
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>516 999</u>	<u>380 837</u>
Investeringsverksamhet		
Återbetalning byggmoms	62 799	62 799
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>62 799</u>	<u>62 799</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-96 712	-191 712
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-96 712</u>	<u>-191 712</u>
Årets kassaflöde	483 086	251 924
Likvida medel vid årets början	657 557	405 633
Likvida medel vid årets slut	1 140 643	657 557

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

JS.

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget 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. Minimiväsentning 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 26,3 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	42 800	41 000
Sociala kostnader	14 704	14 142
	<u>57 504</u>	<u>55 142</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 000	4 000
Totalt	<u>61 504</u>	<u>59 142</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	2 785 536	2 717 544
Hyror	455 280	449 240
Övriga intäkter *	209 014	213 046
Bruttoomsättning	<u>3 449 830</u>	<u>3 379 830</u>

* ca 146 341 kr (157 835 kr år 2008) avser intäkt för garagehyra via samfällighet

Not 2 Drift

Personalkostnader	61 504	59 142
Fastighetskötsel och lokalvård	164 531	204 932
Reparationer	227 512	168 198
El	162 922	174 230
Uppvärmning	479 025	456 536
Vatten	69 854	68 768
Sophämtning	106 660	95 562
Kabel-TV	87 668	87 102
Fastighetsförsäkring	19 154	18 622
Övriga avgifter	1 125	375
Förvaltningsarvoden	76 722	138 129
Tomträttsavgäld	470 000	470 000
Övriga driftskostnader	61 992	42 103
	<u>1 988 670</u>	<u>1 983 699</u>

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	121 959	117 268
	<u>121 959</u>	<u>117 268</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 711	11 124
Övriga ränteintäkter	1 870	1 358
	<u>5 581</u>	<u>12 482</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	978 879	1 124 324
Erhållna räntebidrag	-67 232	-100 531
Räntekostnader skattekonto	76	4 871
	<u>911 723</u>	<u>1 028 664</u>

25.

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Noter		2009-12-31	2008-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	123 558 610	124 061 000			
	Minskning av produktionskostnad (byggmoms för lokal)	0	-502 390			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 558 610	123 558 610			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-673 382	-556 114			
	Årets avskrivningar	-121 959	-117 268			
	Utgående avskrivningar	-795 341	-673 382			
	Bokfört värde	122 763 269	122 885 228			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	58 942 000	58 942 000			
	Mark	32 730 000	32 730 000			
		91 672 000	91 672 000			
Not 7	Fordran skatteverket					
	Byggmoms att erhålla från Skatteverket	376 792	439 591			
	Totalt 502 390 kr som årligen erhålls med 62 799 kr i 8 år med start 2008					
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	45	121			
	ICA Banken AB	0	1 568			
		45	1 689			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	153 924	164 279			
	Upplupna intäkter	6 443	9 205			
		160 367	173 484			
Not 11	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	95 389 986	0	152 293	44 955	206 466
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			132 000	74 466	-206 466
	Årets resultat					378 871
	Belopp vid årets slut	95 389 986	0	284 293	119 421	378 871

d.s.

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Noter

2009-12-31 2008-12-31

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	25218116	4,04%	2010-12-28	9 187 440	96 712
SE-Banken Bolån	30385055	3,40%	2011-12-28	6 143 333	0
SE-Banken Bolån	30385713	1,08%	3 mån	6 143 333	0
SE-Banken Bolån	30385780	3,67%	2012-12-28	6 143 334	0
				27 617 440	96 712

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 27 520 728

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 133 880

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	109 200	109 200
Moms	11 974	12 029
Källskatt	0	3 088
	121 174	124 317

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 266	4 808
Förutbetalda hyror och avgifter	214 952	219 031
Övriga upplupna kostnader	182 135	242 955
	404 353	466 794

Stockholm, den 25 FEBRUARI 2010

Carl Jansson

Lars Hörnesten

Fredrik Mandelin

Madeleine Askebrink

Hanne Eriksen

Pontus Rode

Vår revisionsberättelse har 10-03-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

Jan Tänneryd

Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck

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 i Stockholm för räkenskapsåret 2009.01.01 - 2009.12.31

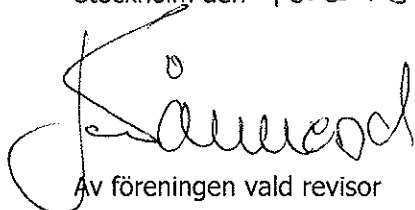
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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.

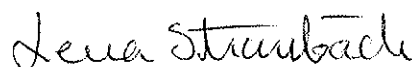
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 *Februari 2010*


Av föreningen vald revisor
Jan Tänneryd

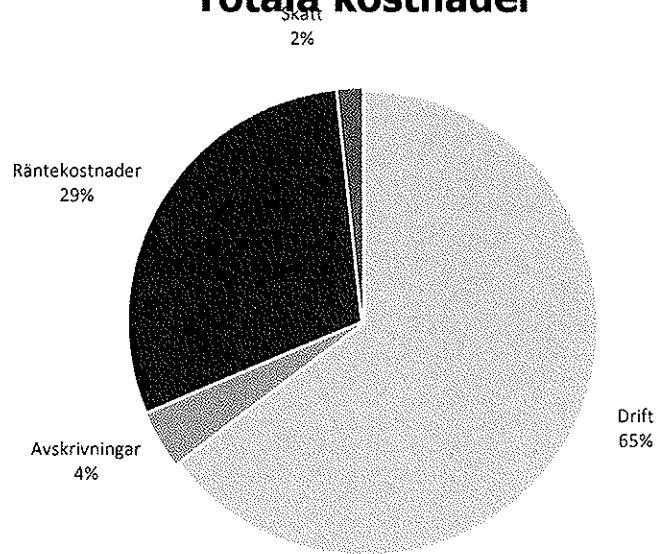
2010-03-23



Lena Strömbäck
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

