

Brf. KUBERNA

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



Arsredovisning

Styrelsen för Brf Kuberna i Stockholm (769708-7902) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 öst (oktober 2004)

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 15 april 2010, och behandlade 2009 års ekonomiska förvaltning. I stämman deltog 18 medlemmar varav 15 röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 75 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Utöver ordinarie föreningsstämma, har två extra stämmor genomförts under 2010. Den första extra stämman genomfördes efter kallelse av styrelsen den 12 januari för att ta ställning till vidare utredning av möjligheten att köpa tomträtterna som föreningens hus står på av Stockholms stad. 22 medlemmar, varav 20 röstberättigade deltog. Den andra extra stämman genomfördes efter kallelse av styrelsen den 5 december för att besluta om försäljning av bokalen i Kuberna öst. 12 medlemmar varav 11 röstberättigade deltog.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

<u>Styrelseledamot</u>	<u>Mandatperiod</u>
Lennart Åkerman, ordförande	ledamot 2010-04-15 – 2011-04-14
Monika Arvidsson	ledamot 2010-04-15 – 2012
Fredrik Mandelin, sekreterare	ledamot 2009-04-20 – 2011-04-14
Madeleine Askebrink	ledamot 2010-04-15 – 2012
Mimmi Broberg, utsedd av HSB Stockholm till ordinarie ledamot	
Frida Hellblom	suppleant 2010-04-15 – 2011-04-14

ds.



Mats Ehrencrona

suppleant 2010-04-15 – 2011-04-14

Lars Hörnsten, utsedd av HSB Stockholm till suppleant

I tur att avgå vid föreningsstämman i april 2011 är Lennart Åkerman och Fredrik Mandelin samt suppleanterna.

Styrelsen har under 2010 hållit tolv protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedning har varit Håkan Eriksson, sammankallande, och Narin Nison.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 56 lägenheter har under året tre överlåtits. Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt i vardera fastigheten. Under 2010 fattades beslut om försäljning av den ena lokalen, och försäljningen slutfördes i januari 2011.

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 2010 skötts av HSB Stockholm. Fastighetsförvaltningen har under 2010 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

Året har inneburit stora ekonomiska beslut för föreningen. På uppdrag av den extra föreningsstämman i januari utredde styrelsen möjligheterna att friköpa tomträtterna som föreningens hus står på av Stockholms stad. Det begärda priset (taxeringsvärdet) var dock så högt, att styrelsen återkom till den ordinarie föreningsstämman i april med rekommendation att inte köpa tomträtterna, vilket stämman också beslutade.

I samband med att den hittillsvarande hyresgästens kontrakt gick ut, beslöt styrelsen att försöka sälja bokalen på Västgötagränd som bostadsrätt. Det arbetet gjordes under hösten 2010, och resulterade i att föreningen hittade en presumtiv köpare och också beslutade att sälja lokalen till denna efter en extra föreningsstämma i december. Överlåtelsen ägde rum i början av januari 2011.

Den hittillsvarande hyresgästen i bokalen på Fatburs Brunnsgata önskade avsluta sitt hyreskontrakt i förtid, och satte föreningen i kontakt med en ny hyresgäst.

JS.



Hiddenpeaks AB, som flyttade in under försommaren 2010. Styrelsen bedömde den ekonomiska risken för föreningen i att samtidigt försöka sälja båda bokalerna som alltför stor.

Efter ett ökat intresse för föreningens gemensamma utrymmen från ovälkomna gäster, har föreningen förstärkt säkerheten i fastigheterna. Brytbleck har monterats på ytterdörrarna till trapphus, cykelrum och soprum, och en extra säkerhetsgrind till källaren har monterats i markplan. Dessutom har ett kodlås installerats i hissen, och portkods- samt porttelefonsfunktionerna har stängts av. De genomförda åtgärderna verkar ha fått god effekt.

De två snörika vintrarna har inneburit extra kostnader för föreningen i form av inträngande vatten på Västgötagränd samt dryga räkningar för takskotning.

Förväntad framtida utveckling

Tack vare det nuvarande låga ränteläget är föreningens likviditet för närvarande relativt god. Efter att köpeskillingen från bokalförsäljningen har använts till att amortera föreningens lån, kommer styrelsen att ta ställning till en eventuell sänkning av avgiften.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat 2009	366 292 kr
Årets resultat 2010	<u>40 662 kr</u>
	406 954 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	-18 821 kr
Avsättning till yttre fond	132 000 kr
Balanserat resultat	<u>293 775 kr</u>
	406 954 kr

JS.





Org Nr: 769608-7902

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Org.nr: 769608-7902

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31 *JS.*

A handwritten signature is located in the bottom right corner of the page. It appears to be the initials 'JS.' written in a cursive style.



Org Nr: 769608-7902

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 428 373	3 449 830
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 293 656	-1 988 670
Planerat underhåll		-18 821	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-92 566	-52 720
Avskrivningar	Not 3	-143 950	-121 959
Summa fastighetskostnader		<u>-2 548 993</u>	<u>-2 163 349</u>
Rörelseresultat		879 380	1 286 481
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 605	5 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-843 323	-911 647
Summa finansiella poster		<u>-838 718</u>	<u>-906 142</u>
Resultat efter finansiella kostnader		40 662	380 339
Inkomstskatt		0	-1 468
Årets resultat		40 662	378 871

dS.



Org Nr: 769608-7902

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	<u>122 796 819</u>	<u>122 763 269</u>
		122 796 819	122 763 269
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>122 797 319</u>	<u>122 763 769</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 060	7 136
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 441 852	1 140 643
Övriga fordringar	Not 8	314 039	376 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>160 388</u>	<u>160 367</u>
		1 917 339	1 684 984
Summa omsättningstillgångar		<u>1 917 339</u>	<u>1 684 984</u>
Summa tillgångar		<u>124 714 658</u>	<u>124 448 753</u>

ds.



Org Nr: 769608-7902

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		95 389 986	95 389 986
Underhållsfond		416 293	284 293
		<u>95 806 279</u>	<u>95 674 279</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		366 292	119 421
Årets resultat		40 662	378 871
		<u>406 954</u>	<u>498 292</u>
Summa eget kapital		<u>96 213 233</u>	<u>96 172 571</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	27 515 172	27 617 440
Leverantörsskulder		121 400	129 413
Skatteskulder		10 898	3 801
Övriga skulder	Not 12	359 334	121 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	494 621	404 353
Summa skulder		<u>28 501 425</u>	<u>28 276 181</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>124 714 658</u>	<u>124 448 752</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>



Org Nr: 769608-7902

HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	40 662	380 339
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	143 950	121 959
Inkomstskatt	0	-1 468
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>184 612</u>	<u>500 830</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	68 853	118 745
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>327 512</u>	<u>-39 776</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>580 977</u>	<u>579 798</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-177 500</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-177 500</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-102 268</u>	<u>-96 712</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-102 268</u>	<u>-96 712</u>
Årets kassaflöde	301 209	483 086
Likvida medel vid årets början	1 140 643	657 557
Likvida medel vid årets slut	1 441 852	1 140 643

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

ds.

**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 94-årig progressiv avskrivningsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 10år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

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

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	25 680	42 800
Löner och andra ersättningar		
Sociala kostnader	8 068	14 704
Pensionskostnader och förpliktelser		
Övrigt	0	0
	<u>33 748</u>	<u>57 504</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 000	4 000
Totalt	<u>37 748</u>	<u>61 504</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

JS.

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 785 536	2 785 536
Hyror	415 538	455 280
Övriga intäkter *	227 372	209 014
Bruttoomsättning	<u>3 428 446</u>	<u>3 449 830</u>
Hysesförluster	-73	0
	3 428 373	3 449 830
<p>* ca 166 538kr (146 341kr år 2009) avser intäkt för garagehyra via samfällighet</p>		
Not 2 Drift		
Personalkostnader	37 748	61 504
Fastighetsskötsel och lokalvård	207 837	164 531
Reparationer	521 985	227 512
El	196 433	162 922
Uppvärmning	522 272	479 025
Vatten	68 407	69 854
Sophämtning	110 433	106 660
Fastighetsförsäkring	19 426	19 154
Kabel-TV	94 945	0
Övriga avgifter	0	88 793
Förvaltningsarvoden	101 345	76 722
Tomträttsavgäld	343 000	470 000
Övriga driftskostnader	69 825	61 992
	<u>2 293 656</u>	<u>1 988 670</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	126 200	121 959
Om- och tillbyggnad	17 750	0
	<u>143 950</u>	<u>121 959</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 324	3 711
Ränteintäkter skattekonto	1	-76
Övriga ränteintäkter	1 280	1 870
	<u>4 605</u>	<u>5 505</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	880 494	978 879
Erhållna räntebidrag	-37 171	-67 232
	<u>843 323</u>	<u>911 647</u>

d.S.



HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Noter		2010-12-31	2009-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	123 558 610	123 558 610			
	Årets investeringar, inbrottskydd	177 500	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 736 110	123 558 610			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-795 341	-673 382			
	Årets avskrivningar	-143 950	-121 959			
	Utgående avskrivningar	-939 291	-795 341			
	Bokfört värde	122 796 819	122 763 269			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	57 029 000	58 942 000			
	Mark	43 452 000	32 730 000			
		100 481 000	91 672 000			
Not 7	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	46	45			
	Byggmoms	313 993	376 792			
		314 039	376 837			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	160 388	153 924			
	Upplupna intäkter	0	6 443			
		160 388	160 367			
Not 10	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	95 389 986	0	284 293	119 421	378 871
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			132 000	246 870	-378 871
	Årets resultat					40 662
	Belopp vid årets slut	95 389 986	0	416 293	366 292	40 662
Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	25218116	2,37%	2011-12-28	9 090 728	96 712
	SE-Banken Bolån	30385055	3,40%	2011-12-28	6 143 333	0
	SE-Banken Bolån	30385713	2,37%	2011-12-28	6 143 333	0
	SE-Banken Bolån	30385780	3,67%	2012-12-28	6 137 778	0
					27 515 172	96 712
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					27 418 460
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 031 612

d.s.

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Moms	19 334	11 974
Depositioner	0	109 200
Förskottsinsatt insats Lgh 268	340 000	0
	359 334	121 174
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	10 486	0
Förutbetalda hyror och avgifter	232 892	214 952
Fjärrvärme dec	76 895	61 279
El dec	22 578	17 773
Vatten uppskattad	8 000	8 500
Övriga upplupna kostnader	143 770	101 849
	494 621	404 353

Stockholm, den 2 MARS 2011
Fredrik Mandelin
Lennart Åkerman
Madeleine Askebrink
Mimmi Broberg
Monika ArvidssonVår revisionsberättelse har 2011-03-25 lämnats beträffande denna årsredovisning
Lena Strömbäck

Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck**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 Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

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.

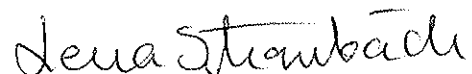
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 15 mars 2011


Av föreningen vald revisor



Lena Strömbäck

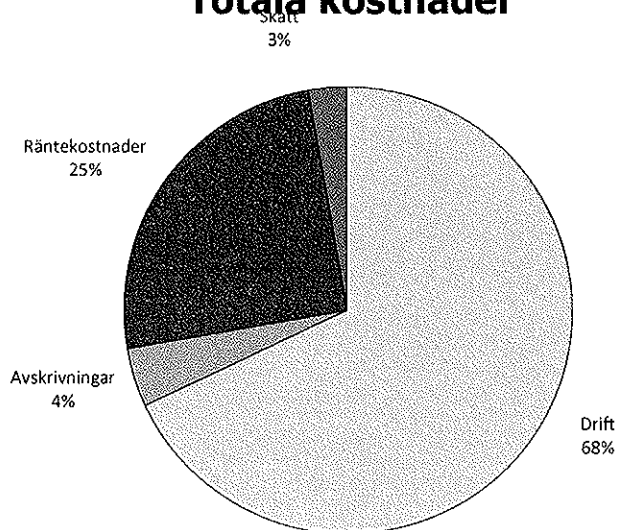
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

