



Org Nr: 769608-7902

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Org.nr: 769608-7902

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 377 782	3 428 373
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 042 792	-2 293 656
Planerat underhåll		0	-18 821
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-93 266	-92 566
Avskrivningar	Not 3	-360 150	-143 950
Summa fastighetskostnader		<u>-2 496 208</u>	<u>-2 548 993</u>
Rörelseresultat		881 574	879 380
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	6 868	4 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-843 736</u>	<u>-843 323</u>
Summa finansiella poster		<u>-836 868</u>	<u>-838 718</u>
Resultat efter finansiella kostnader		44 706	40 662
Inkomstskatt		6 268	0
Årets resultat		50 974	40 662

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	<u>122 436 669</u>	<u>122 796 819</u>
		122 436 669	122 796 819
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>122 437 169</u>	<u>122 797 319</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 140	1 060
Avräkningskonto HSB Stockholm		821 647	1 441 852
Placeringskonto HSB Stockholm		601 960	0
Övriga fordringar	Not 8	251 301	314 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>181 416</u>	<u>160 388</u>
		1 858 464	1 917 339
Summa omsättningstillgångar		<u>1 858 464</u>	<u>1 917 339</u>
Summa tillgångar		<u>124 295 633</u>	<u>124 714 658</u>

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 508 977	95 389 986
Upplåtelseavgifter		-118 991	0
Underhållsfond		529 472	416 293
		<u>99 919 458</u>	<u>95 806 279</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		293 775	366 293
Årets resultat		50 974	40 662
		<u>344 750</u>	<u>406 954</u>
Summa eget kapital		<u>100 264 208</u>	<u>96 213 233</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	23 478 460	27 515 172
Leverantörsskulder		110 208	121 400
Skatteskulder		11 057	10 898
Övriga skulder	Not 12	14 054	359 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	417 646	494 621
Summa skulder		<u>24 031 426</u>	<u>28 501 425</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>124 295 633</u>	<u>124 714 658</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>

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	44 706	40 662
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	360 150	143 950
Inkomstskatt	6 268	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>411 124</u>	<u>184 612</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 630	68 853
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-433 287</u>	<u>327 512</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	18 467	580 977
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-177 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-177 500</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 036 712	-102 268
Inbetalda insatser	4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-36 712</u>	<u>-102 268</u>
Årets kassaflöde	-18 245	301 209
Likvida medel vid årets början	1 441 852	1 140 643
Likvida medel vid årets slut	1 423 607	1 441 852

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



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 10 år.

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.

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.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	44 000	25 680
Sociala kostnader	15 824	8 068
	<u>59 824</u>	<u>33 748</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 000	4 000
Totalt	<u>63 824</u>	<u>37 748</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 912 563	2 785 536
Hyror	245 592	415 538
Bredband	38 957	38 860
Övriga intäkter*	192 688	188 512
Bruttoomsättning	<u>3 389 800</u>	<u>3 428 446</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-12 000	0
Hyresförluster	-18	-73
	3 377 782	3 428 373
* ca 150 380kr(166 538 kr år 2010) avser intäkt för garagehyra via samfällighet		
Not 2 Drift		
Personalkostnader	63 824	37 748
Fastighetsskötsel och lokalvård	185 533	207 837
Reparationer	251 511	521 985
El	170 970	196 433
Uppvärmning	478 785	522 272
Vatten	71 906	68 407
Sophämtning	93 422	110 433
Fastighetsförsäkring	20 761	19 426
Kabel-TV	67 355	94 945
Övriga avgifter	16 979	0
Förvaltningsarvoden	97 789	101 345
Tomträttsavgäld	418 600	343 000
Övriga driftskostnader	105 356	69 825
	2 042 792	2 293 656
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	342 400	126 200
Om- och tillbyggnad	17 750	17 750
	360 150	143 950
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 681	3 324
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 960	0
Ränteintäkter skattekonto	61	1
Övriga ränteintäkter	166	1 280
	6 868	4 605
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	847 571	880 494
Erhållna räntebidrag	-4 001	-37 171
Övriga räntekostnader	166	0
	843 736	843 323

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Noter		2011-12-31	2010-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	123 736 110	123 558 610			
	Årets investeringar	0	177 500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 736 110	123 736 110			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-939 291	-795 341			
	Årets avskrivningar	-360 150	-143 950			
	Utgående avskrivningar	-1 299 441	-939 291			
	Bokfört värde	122 436 669	122 796 819			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	57 029 000	57 029 000			
	Mark	43 452 000	43 452 000			
		100 481 000	100 481 000			
Not 7	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	107	46			
	Byggmoms	251 194	313 993			
		251 301	314 039			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Tomterättsavgäld	123 500	104 650			
	Ekonomiavtal	19 022	18 390			
	Förutbetalda kostnader	38 894	37 348			
		181 416	160 388			
Not 10	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	95 389 986	0	416 293	366 293	40 662
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			113 179	-72 517	-40 662
	Försäljning lägenheter	4 118 991	-118 991	0	0	0
	Årets resultat					50 974
	Belopp vid årets slut	99 508 977	-118 991	529 472	293 775	50 974

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm****Noter** **2011-12-31** **2010-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	25218116	3,06%	2011-06-28	5 054 016	96 712
SE-Banken Bolån	30385055	2,81%	2013-12-28	6 143 333	368 000
SE-Banken Bolån	30385713	4,25%	2012-06-14	6 143 333	0
SE-Banken Bolån	30385780	3,67%	2012-12-28	6 137 778	0
				23 478 460	464 712

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 013 748

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 154 900

Not 12 Övriga skulder

Moms	14 054	19 334
Förskottsbetald insats Lgh 268	0	340 000
	14 054	359 334

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 209	10 486
Förutbetalda hyror och avgifter	196 870	232 892
Fjärrvärme	58 055	76 895
El	13 661	22 578
Vatten	9 367	8 000
Övriga upplupna kostnader	123 484	143 770
	417 646	494 621

Stockholm, den

Bo Grebacken

Frida Hellblom

Jonas Stensved

Madeleine Askebrink

Magnus Eriksson

Mimmi Broberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Organisationsnummer 769608-7902

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Till BoRevision i Sverige AB

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31. Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsordning i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Därmed ger den en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåret och är upprättad i enlighet med god redovisningsordning. Samtidigt bekräftar vi att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Styrelsen bekräftar dessutom, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller ev. anställda är inblandade och som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Styrelsen har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial inklusive underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och inget byte av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret utöver vad som angivits i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelser av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
- Styrelsen intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
- Föreningen har på ett lämpligt sätt bokfört eller i årsredovisningen lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Styrelsen har informerat revisorerna om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningen avgivande utöver vad som framgår av årsredovisningen

Stockholm den

Styrelsens ordförande