



HSB BRF KUBERNA ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Brf. Kuberna

I hjärtat av Södermalm

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2017

Tid: Ordinarie föreningsstämma - Torsdagen den 20 april kl. 19:00.
Plats: Utbildningslokalen "Björn Lundén", Fatburs Brunnsgrata 33B.

Motioner ska lämnas senast den 31 mars 2017 i styrelsens brevlåda på Fatburs Brunnsgrata 33A eller till styrelsen@brfkuberna.se Bokslutet utsänds senare.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av sekreterare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut med anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelses ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedning
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor, samt övriga representanter i HSB
23. Motioner från medlemmarna, Motion 1 och Motion 2, se bilagor.
24. Föreningsstämmans avslutning

Stockholm 2016-03-20 Styrelsen Brf Kuberna

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF KUBERNA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Fatbursbågen 2 och Fatbursbågen 3. Brf Kuberna äger fastigheterna, som står på Stockholms kommuns mark. Föreningen betalar tomträttsavgäld till Stockholms kommun. Diskussioner pågår inom föreningen om att köpa loss marken.

I föreningens fastigheter finns 56 bostadsrätter, med en Boarea omfattande 3 756 kvm.

Föreningens fastigheter har Nybyggnadsår 1994. Ombyggnadsår 2004, samt Värdeår 2004. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, samt en styrelseansvarsförsäkring.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Södra Stationsgaragens samfällighetsförening, där Brf Kubernas andel är 2.92 %. Föreningen är även delaktig i Sopsug inom Södra Station Samfällighetsförening. Där är Brf Kubernas andel 1.12 %. Brf Kuberna och Brf Bågen har även en gemensamhetsanläggning, som avser planteringar och vägar mellan fastigheterna Fatbursbågen 1, Fatbursbågen 2 och Fatbursbågen 3. Brf Bågen svarar för 5/6 delar och Brf Kuberna för 1/6 del av gemensamhetsanläggningen. Brf Bågen fakturerar Brf Kuberna för underhållet av gemensamhetsanläggningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Vi har uppdaterat belysning i portiken med LED-belysning
Vi har genomfört brandsyn av alla gemensamma utrymmen
Vi har beslutat att i framtiden säga nej till juridiska personer som medlemmar i Brf Kuberna
Vi har diskuterat AirBnB – Andrahandsuthyrning av medlemmarnas lägenheter
Vi har påbörjat en kartläggning av Brf Kubernas uppvärmningskostnader
Vi har uppdaterat Brf Kubernas hemsida www.brfkuberna.se och styrelsen@brfkuberna.se
Vi har jobbat med Underhållsplanen, uppdatering och överföring till Brf Kuberna
Vi har träffat ett nytt avtal med IL Recycling avseende Återvinningsrummen
Vi har haft upprepade hissproblem och gjort en statusinventering av hissarna
Vi har genom en hisskonsult skickat ut offertförfrågningar avseende hissrenoveringar
Vi har haft kontakter med Nordea, flyttat lån och tagit ett lån för hissrenoveringen

95

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017	Båda fastigheterna	Hissrenovering av båda hissarna
2017	Båda fastigheterna	Fiberdragning till alla lägenheter
2017	Båda fastigheterna	Värmeanalys och underhåll av befintliga undercentraler

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016	Alla lägenheter	Uppföljning av OVK
2016	Kuben Väst	Byte av en tvättmaskin

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har under året träffat en överenskommelse med HSB Stockholm avseende Takreparationer på Kuben Öst. För dessa Takreparationer, m.m., som genomfördes under åren 2013 – 2015, har HSB Stockholm ersatt Brf Kuberna med 69 215 kr. Styrelsen har även träffat ett förlikningsavtal med BIG BAG AB avseende felaktig fakturering av återvinningsmaterial 2013-2015 med en ersättning till Brf Kuberna med 90 000 kr.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-20. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Vivianne Tänneryd	Ordförande
Magnus Cederlund	Ledamot, kassör
Leif Lindberg	Ledamot, sekreterare
Hans Rosander	Ledamot
Fredric Anward	Ledamot
Greger Assersson	HSB-ledamot
Erik Larsson	Suppleant
Daniel Andersson	Suppleant
Victoria Heiman	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Lindberg och Hans Rosander. Styrelsen har under året 2016 hållit tretton protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Vivianne Tänneryd, Leif Lindberg och Magnus Cederlund. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Pontus Rode
BoRevision AB

Föreningsvald ordinarie
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Leif Lindberg.

Valberedning

Valberedningen består av Frida Hellblom, Kuben Väst och Magnus Cederlöf, Kuben Öst.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomförde 2016-08-31.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 73 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under 2016 har sex (sju under 2015) överlåtelser skett av totalt 56 lägenheter.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 277	3 332	3 474	3 282	3 241
Resultat efter finansiella poster	-754	-931	-756	-187	-413
Årsavgift*, kr/kvm	866	866	866	858	821
Drift**, kr/kvm	540	600	540	564	560
Belåning, kr/kvm	5 568	5 173	5 439	6 494	6 520
Soliditet, %	83	84	84	81	80

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.



Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppl.avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 947 968	1 742 018	535 067	-1 019 315	-931 909
Reservering fond yttre UH 2016			602 000	-602 000	
Reservering fond yttre UH 2015			149 000	-149 000	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2016			-249 000	249 000	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2015			0	0	
Balanseras i ny räkning				-931 909	931 909
Årets resultat					-754 439
Belopp vid årets slut	102 947 968	1 742 018	1 037 067	-2 453 224	-754 439

Förslag till disposition av årets resultat**Nya stadgar****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-2 100 224
Årets resultat	-754 439
Reservering till underhållsfond	-602 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>249 000</u>
Summa till stämmans förfogande	-3 207 663

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 207 663
-------------------------	------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.





Org Nr: 769608-7902

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Org.nr: 769608-7902

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

A small, handwritten signature in blue ink is located to the right of the date range.

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 276 857	3 332 272
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 275 744	-2 252 530
Övriga externa kostnader	Not 3	-78 232	-311 305
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-95 622	-91 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 189 045	-1 189 045
Summa rörelsekostnader		-3 638 643	-3 844 280
Rörelseresultat		-361 786	-512 008
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 166	20 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-404 819	-440 337
Summa finansiella poster		-392 653	-419 901
Årets resultat		-754 439	-931 909

18

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	119 419 627	120 608 672
		<u>119 419 627</u>	<u>120 608 672</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>119 420 127</u>	<u>120 609 172</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9	55 048
Övriga fordringar	Not 9	1 129 330	738 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>186 896</u>	<u>254 188</u>
		1 316 235	1 047 981
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 800 000	1 800 000
Kassa och bank	Not 12	1 495 834	0
Summa omsättningstillgångar		<u>4 612 069</u>	<u>2 847 981</u>
Summa tillgångar		<u>124 032 196</u>	<u>123 457 153</u>

18

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 689 986	104 689 986
Yttre underhållsfond		1 037 067	535 067
		<u>105 727 053</u>	<u>105 225 053</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 453 224	-1 019 315
Årets resultat		-754 439	-931 909
		<u>-3 207 663</u>	<u>-1 951 224</u>
Summa eget kapital		<u>102 519 390</u>	<u>103 273 829</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	20 823 794	19 418 744
		<u>20 823 794</u>	<u>19 418 744</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	92 000	92 000
Leverantörsskulder		91 976	192 678
Övriga skulder	Not 16	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	505 036	479 901
		<u>689 012</u>	<u>764 580</u>
Summa skulder		<u>21 512 806</u>	<u>20 183 324</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>124 032 196</u>	<u>123 457 153</u>

PS

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-754 439	-931 909
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 189 045	1 189 045
Kassaflöde från löpande verksamhet	434 606	257 136
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	51 839	-86 028
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-75 568	16 978
Kassaflöde från löpande verksamhet	410 877	188 086
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	1 405 050	-92 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 405 050	-92 000
Årets kassaflöde	1 815 927	96 086
Likvida medel vid årets början	2 515 454	2 419 368
Likvida medel vid årets slut	4 331 381	2 515 454

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

—

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,89 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 6,16 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

AS

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 104 796	3 104 796
	Hyrer	239 604	247 979
	Bredband	100 320	100 320
	Övriga intäkter	112 179	112 681
	Bruttoomsättning	3 556 899	3 565 776
	Avgifts- och hyresbortfall	-280 042	-233 504
		3 276 857	3 332 272
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	290 285	298 976
	Reparationer	147 140	256 892
	El	108 080	105 445
	Uppvärmning	467 556	501 261
	Vatten	99 469	91 119
	Sophämtning	83 712	115 941
	Fastighetsförsäkring	30 057	28 988
	Kabel-TV och bredband	104 508	103 916
	Fastighetsskatt	81 276	127 355
	Förvaltningsarvoden	103 483	104 446
	Tomträttsavgäld	494 000	494 000
	Övriga driftskostnader	17 178	24 191
	Planerat underhåll	249 000	0
		2 275 744	2 252 530
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 049	2 246
	Administrationskostnader	48 583	274 121
	Extern revision	9 000	8 963
	Konsultkostnader	0	14 375
	Medlemsavgifter	11 600	11 600
		78 232	311 305
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	66 750	66 750
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Sociala avgifter	17 122	16 900
	Övriga personalkostnader	6 750	2 750
		95 622	91 400
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	214	253
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	304	2 277
	Ränteintäkter HSB bunden placering	11 190	17 715
	Övriga ränteintäkter	458	191
		12 166	20 436
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	404 661	422 733
	Övriga räntekostnader	158	17 604
		404 819	440 337

15

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	125 131 063	125 131 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 131 063	125 131 063
Ingående avskrivningar	-4 522 391	-3 333 346
Årets avskrivningar	-1 189 045	-1 189 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 711 436	-4 522 391
Utgående redovisat värde	119 419 627	120 608 672
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	3 282 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	42 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	1 608 000
Summa taxeringsvärde	118 000 000	106 690 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 113	1 375
Skattefordran	92 670	21 915
Avräkningskonto HSB Stockholm	732 397	412 607
Placeringskonto HSB Stockholm	303 151	302 847
	1 129 330	738 744
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	186 566	184 583
Upplupna intäkter	330	69 605
	186 896	254 188
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 800 000	1 800 000
	1 800 000	1 800 000
Not 12 Kassa och bank		
Nordea	1 495 834	0
	1 495 834	0

**HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm**

Noter				2016-12-31	2015-12-31
Not 13	Förändring av eget kapital				
		Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat
	Belopp vid årets ingång	102 947 968	1 742 018	535 067	-1 019 315
	Resultatdisposition			149 000	-1 080 909
	Resultatdisp enl styrelsebeslut	0	0	353 000	-353 000
	Årets resultat				-754 439
	Belopp vid årets slut	102 947 968	1 742 018	1 037 067	-2 453 224
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp
	Nordea Hypotek	39788753892	0,62%	2017-12-21	3 333 334
	Nordea Hypotek	39788753906	0,62%	2017-12-21	3 333 333
	Nordea Hypotek	39788753922	0,62%	2017-12-21	3 333 333
	SE-Banken Bolån	25218116	3,04%	2017-09-28	5 054 016
	SE-Banken Bolån	30385780	2,96%	2017-12-28	5 861 778
					20 915 794
					92 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				20 823 794
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				20 455 794
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				28 671 000
					28 671 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			92 000	92 000
				92 000	92 000
Not 16	Övriga skulder				
	Momsskuld			0	0
	Inre fond			0	0
				0	0
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			4 448	4 337
	Förutbetalda hyror och avgifter			260 767	256 908
	Övriga upplupna kostnader			239 821	218 656
				505 036	479 901
	Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut				
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut				



HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm

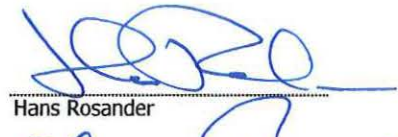
Noter

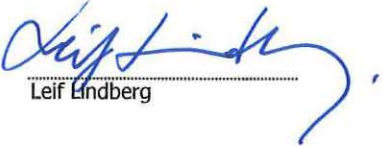
2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 2017-03-06


Fredrik Anward


Greger Asserfsson


Hans Rosander


Leif Lindberg


Magnus Cederlund


Vivianne Tänneryd

Vår revisionsberättelse har 2017-03-21 lämnats beträffande denna årsredovisning


PONTUS RODE

Av föreningen vald revisor


Pontus Stormsköld

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm, org.nr. 769608-7902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kuberna i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21/3 - 2017



Pontus Stormsköld

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Motion till Brf Kubernas årsstämma 20 april 2017

Med anledning av att hanteringen för återvinningsrummet kostat föreningen 116 kSEK under 2015 och 122 kSEK under 2014. Nedan tabell visar ungefär vad varje lägenhetsmedlem betalat per månad för återvinningsrummet.

Pris/månad	2015	2014
78 kvm	210.-	220.-
62 kvm	170.-	180.-

På Västgötagatan 5 finns ett gratis alternativ där "Förpackning & Tidningsinsamlingen" (ftiab.se eller återvinningsstockholm.se) placerat återvinningskärl. Det tar mindre än 1 respektive 3 minuter att ta sig till dessa alternativa återvinningskärl.

Utöver kostnaden för återvinningen är efterlevnaden av de regler som gäller för ett acceptabelt handhavande av soprummet tyvärr under all kritik.

Genom att säga upp vårt avtal med Stena (leverantör av sophämtningen) skulle föreningen kunna bekosta mer betydelsefulla insatser för föreningens välmående.

Jag vill föreslå att styrelsen ska komma med ett förslag till stämman gällande ovanstående och att stämman får besluta om styrelsens förslag ska godtas i ovanstående punkt.

Med vänlig hälsning,

Karin Folkesson lgh 24 (070-977 94 25)

2017-03-27

Motion till HSB Brf Kubernas föreningsstämma 2017 angående grovsoprummen

Bostadsrättsföreningens styrelse redovisade vid medlemsmötet den 6 mars flera förslag på hur föreningens kostnader kan sänkas. Ett av dessa gällde att avveckla grovsoprummen.

Utöver möjligheten att säga upp avtalet med tjänsteleverantören öppnades även för att upplåta lokalen för annat ändamål.

Vi föreslår att Brf Kuberna behåller grovsoprummen. De ger god service till medlemmarna och föreningen tar sitt ansvar för en hållbar utveckling. Vi hänvisar till § 2 i föreningens stadgar om Bostadsrättsföreningens ändamål.

Marianne Hall
Mats Nilsson
Kuben väst (lgh 52)

Styrelsens yttrande:

Vid Brf Kubernas Informationsmöte den 6 mars 2017 lämnades information om olika möjliga besparingar inom föreningen. Flera bostadsrättsföreningar har under de senaste åren fattat beslut om att stänga sina Återvinnings-/Grovsoprummen för att spara pengar. Stockholms kommun har på flera platser insamlingskärl och mobila enheter för grovsopor.

Styrelsen föreslår att Årsstämman 2017 besluta

- Att stänga Återvinnings-/Grovsoprummen på Västgötagränd 1B och Fatburs Brunns-gata 33B fr.o.m. den 1 oktober 2017, samt att de byggs om till förråd och/eller lokal.
- Att styrelsen utarbetar information till alla medlemmar om vilket avfall som kan kastas i Sopnedkasten, Stockholms kommuns insamlingskärl resp. grovsopor. Stockholms stad har en lastbil för grovsopor, som följer den mobila miljöstationen, se även <http://www.stockholmvattenochavfall.se/mobila>

Styrelsen anser därmed att Motion 1 och 2 är besvarade.



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 bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

