

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kuberna i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i tre samfällighetsföreningar: * Södra stationsgaragens samfällighetsförening, andel 2,92 %, förvaltar garageplatser, * Sopsug Södra Stations samfällighetsförening, andel 1,12 %, förvaltar en Sopsugsanläggning, samt * Gemensam marksamfällighet mellan Brf Bågen (Fatbursbågen 1), andel 5/6 och Brf Kuberna i Stockholm (Fatbursbågen 2 och 3), andel 1/6-del. Brf Bågen, med sina 5/6-delar, svarar för underhållet och debiterar Brf Kuberna.

Styrelsen

Leif Lindberg	Ordförande
Joakim Odelfalk	Kassör
Magnus Cederlöf	Ledamot
Natalie Engdahl	Ledamot
Anders Molin	Ledamot

Daniel Andersson	Suppleant
Björn Näversköld	Suppleant
Carmen Varela Santos	Suppleant
Carl Johan von Seth	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Andersson, Leif Lindberg, Anders Molin, Björn Näversköld, Carmen Varela Santos och Carl Johan von Seth.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pontus Rode

Ordinarie Intern

Föreningsvald revisor

Valberedning

Mikael Lindbergh

Sammanställande

Daniel Safavi

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fatbursbågen 2	2002	Stockholm
Fatbursbågen 3	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1993 och består av 2 flerbostadshus.

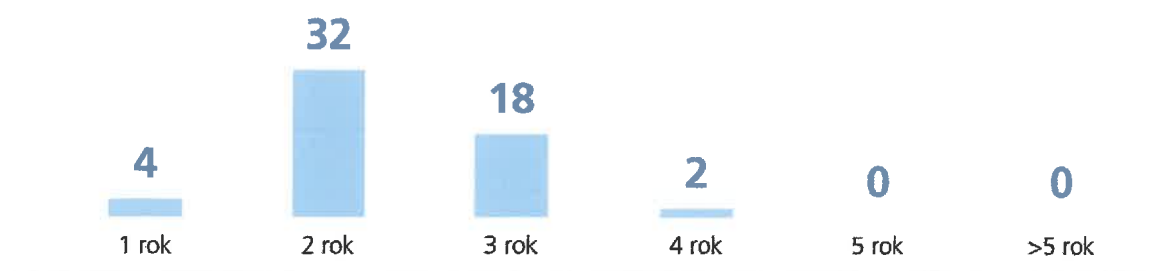
Fastigheternas värdeår är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 756 m², varav 3 756 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Extraförråd för medlemmar

Kommentar

Totalt sju st. Ca 40 kvm Endast för Brf Kubernas medlemmar.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av en Undercentral Fjärrvärme	2019	Gammal UC från 1991/92
Hissrenovering	2017	Båda husen, garanti till 2022
Fiber	2016	Alla lgh
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av Tvättmaskiner	2022	Gamla maskiner från 2003/2004
Byte av Undercentral Fjärrvärme	2023	Gammal UC från 1991/1992

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

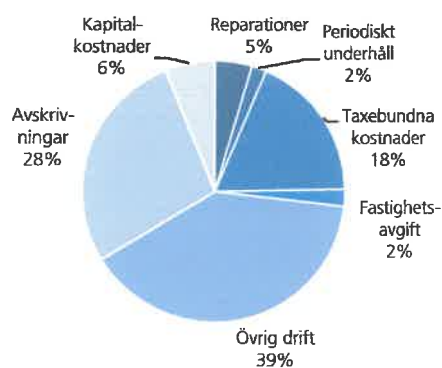
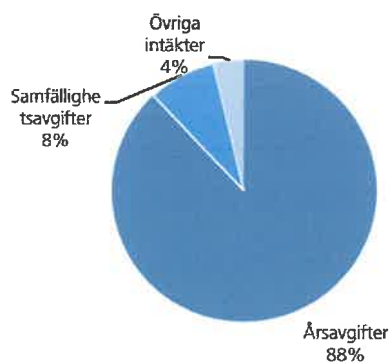
Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	SBC Ekonomisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning	SBC Ekonomisk förvaltning
TV Distribution	Comhem
Fibernät	IP-Only
Återvinningshantering	Stena Recycling AB
Mattleasing Entréer	Mattleasing AB
Trappstädning, m.m.	Maries Puts & Städ
Porttelefoner	Televox AB
Klotter- och graffitisanering, samt spolning av portikerna	Fasadmetoder AB
Bredband gruppavtal	Bahnhof AB
Vatten	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Förenings El	Fortum /Ellevio

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 407 226	3 145 565
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 544 413	3 255 845
Finansiella intäkter	15 735	424
Minskning långa fordringar	500	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	163 715
Ökning av kortfristiga skulder	46 465	27 376
	3 607 113	3 447 361
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 588 154	2 936 648
Finansiella kostnader	241 012	249 052
Ökning av kortfristiga fordringar	4 517	0
Minskning av långfristiga skulder	2 333 333	0
	5 167 017	3 185 700
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 847 322	3 407 226
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 559 904	261 661

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har haft viss samverkan med Brf Bågen främst i frågor rörande vår gemensamma samhällighet, där Brf Bågen äger 5/6-delar och Brf Kuberna 1/6-del.

Vi har inrättat ytterligare tre extra källarförråd för medlemmarna i vår gamla undercentral.

Vi har använt de fonderade medlen hos SBAB för att minska föreningens lån.

Vi har, efter beslut på Årsmötet, stängt Återvinningsrummet på Västgötagränd 1B.

Vi har genomfört den lagstadgade Energideklarationen under 2020.

Vi har gjort en genomgång av Brf Kubernas Brandskydd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	827	827	827
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 929	5 550	5 550
Elkostnad/m ² totalyta	25	27	26
Värmekostnad/m ² totalyta	116	101	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	19	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	66	62
Soliditet (%)	84	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-348	-1 027	-826
Nettoomsättning (tkr)	3 537	3 250	3 255

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 756 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	102 947 968	0	0	102 947 968
Upplåtelseavgifter	1 742 018	0	0	1 742 018
Fond för yttre underhåll	1 502 532	434 024	0	1 068 508
S:a bundet eget kapital	106 192 518	434 024	0	105 758 494
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 179 690	-434 024	-1 026 518	-6 719 148
Årets resultat	-348 356	-348 356	1 026 518	-1 026 518
S:a ansamlad förlust	-8 528 046	-782 380	0	-7 745 666
S:a eget kapital	97 664 472	-348 356	0	98 012 828

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-348 356
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 745 666
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-434 024
summa balanserat resultat	-8 528 046

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

69 525
-8 458 521

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 537 314	3 249 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 099	6 029
Summa rörelseintäkter		3 544 413	3 255 845
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 269 741	-2 438 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 054	-398 938
Personalkostnader	Not 6	-82 360	-99 154
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 079 337	-1 097 087
Summa rörelsekostnader		-3 667 491	-4 033 735
RÖRELSERESULTAT		-123 078	-777 890
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 735	424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 012	-249 052
Summa finansiella poster		-225 278	-248 628
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-348 356	-1 026 518
ÅRETS RESULTAT		-348 356	-1 026 518

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	114 865 113	115 944 450
Summa materiella anläggningstillgångar		114 865 113	115 944 450
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	0	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 865 113	115 944 950
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-7 099
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 899 539	1 162 099
Summa kortfristiga fordringar		1 899 539	1 155 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		228	2 300 154
Summa kassa och bank		228	2 300 154
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 899 767	3 455 154
SUMMA TILLGÅNGAR		116 764 880	119 400 104

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 689 986	104 689 986
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 502 532	1 068 508
Summa bundet eget kapital		106 192 518	105 758 494
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 179 690	-6 719 148
Årets resultat		-348 356	-1 026 518
Summa fritt eget kapital		-8 528 046	-7 745 666
SUMMA EGET KAPITAL		97 664 472	98 012 828
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 387 350	20 846 794
Summa långfristiga skulder		9 387 350	20 846 794
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 126 111	0
Leverantörsskulder		226 133	141 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	360 814	398 611
Summa kortfristiga skulder		9 713 058	540 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 764 880	119 400 104

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	15-20 år	15-20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 104 676	3 104 676
Hyror förråd	16 560	21 060
Samfällighetsintäkter	292 000	0
Bredbandsintäkter	124 080	124 080
Öresutjämning	-2	0
	3 537 314	3 249 816

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	6 299
Övriga intäkter	7 099	-270
	7 099	6 029

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	27 824	18 688
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	28 792	0
	Snöröjning/sandning	0	35 752
	Städning entreprenad	94 332	89 882
	Städning enligt beställning	24 148	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 392	3 392
	Hissbesiktning	3 780	3 678
	Myndighetstillsyn	12 938	0
	Sophantering	4 478	0
	Gård	400	130
	Serviceavtal	12 739	0
	Förbrukningsmateriel	22 668	2 585
	Brandskydd	5 594	0
		241 085	154 107
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 456	62 218
	Sophantering/återvinning	7 463	0
	Entré/trapphus	21 422	30 284
	Lås	5 317	1 319
	Värmeanläggning/undercentral	3 750	0
	Ventilation	8 949	0
	Elinstallationer	16 841	9 726
	Hiss	14 065	5 800
	Huskropp utvändigt	0	14 400
	Tak	2 558	0
	Fasad	0	48 663
	Skador/klotter/skadegörelse	87 058	74 351
		174 879	246 761
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	30 863	0
	Tvättstuga	38 663	0
	Värmeanläggning	0	316 125
		69 526	316 125
	Taxebundna kostnader		
	El	93 889	101 675
	Värme	435 122	380 697
	Vatten	100 931	72 588
	Sophämtning/renhållning	87 902	129 908
		717 844	684 868
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 000	54 111
	Tomträttsavgäld	684 350	660 500
	Samfällighetsavgift	105 786	87 562
	Kabel-TV	23 451	28 595
	Bredband	128 876	128 856
		984 463	959 624
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 944	77 070
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 269 741	2 438 556

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 450	0
	Medlemsinformation	0	861
	Tele- och datakommunikation	5 290	3 294
	Juridiska åtgärder	14 438	0
	Inkassering avgift/hyra	450	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	0	-250
	Föreningskostnader	438	9 025
	Styrelseomkostnader	0	3 900
	Fritids- och trivselkostnader	0	500
	Studieverksamhet	0	5 625
	Förvaltningsarvode	184 107	175 219
	Administration	6 403	25 050
	Korttidsinventarier	0	499
	Konsultarvode	16 358	166 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	5 990
		236 054	398 938

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		67 450	74 750
Sociala kostnader		14 910	24 404
		82 360	99 154

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 015 882	1 015 882
	Förbättringar	63 455	81 205
		1 079 337	1 097 087

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början		125 131 063	125 131 063	
Utgående anskaffningsvärde		125 131 063	125 131 063	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början		-9 186 613	-8 089 526	
Årets avskrivningar enligt plan		-1 079 337	-1 097 087	
Utgående avskrivning enligt plan		-10 265 950	-9 186 613	
Planenligt restvärde vid årets slut		114 865 113	115 944 450	
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad		74 192 000	74 192 000	
Taxeringsvärde mark		78 000 000	78 000 000	
		152 192 000	152 192 000	
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder		152 000 000	152 000 000	
Lokaler		192 000	192 000	
		152 192 000	152 192 000	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Andel i HSB	0	0	500
		0	0	500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	1 111	1 113	
	Skattefordran	51 002	53 914	
	Klientmedel hos SBC	1 847 094	1 107 072	
	Fordringar kreditfakturer	332	0	
		1 899 539	1 162 099	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	1 068 508	634 484	
	Reservering enligt stadgar	434 024	434 024	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0	
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	1 502 532	1 068 508	

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Nordea	0,810 %	1 000 000	3 333 333	2023-10-18
Nordea	1,300 %	3 333 333	3 333 333	2021-11-17
Nordea	1,550 %	3 333 334	3 333 334	2022-11-16
Nordea	1,050 %	5 792 778	5 792 778	2021-12-15
Nordea	0,660 %	5 054 016	5 054 016	2023-09-20
Summa skulder till kreditinstitut		18 513 461	20 846 794	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 126 111	0	
		9 387 350	20 846 794	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 513 461 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

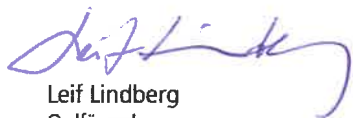
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 671 000	28 671 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	64 700	73 250
	Sociala avgifter	20 328	23 015
	Ränta	5 661	4 602
	Avgifter och hyror	270 125	283 422
	Skador/klotter/skadegörelse	0	14 322
		360 814	398 611

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20 / 4 2021



Leif Lindberg
Ordförande



Joakim Odelfalk
Kassör



Magnus Cederlöf
Ledamot



Natalie Engdahl
Ledamot



Anders Molin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2021



Pontus Rode
Intern revisor