



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kuberna i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fatbursbågen 2	2002	Stockholm
Fatbursbågen 3	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2029.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2004

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 755 kvm. Byggnadernas totalyta är 3756 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrik P. Pohjolainen	Ordförande
Jonnie Malki	Sekreterare
Magnus Roubert	Kassör
Sören Ellingsén	Styrelseledamot
Tesi Hajzeri	Styrelseledamot
Daniel Anderson	Suppleant
Joakim Rolfart	Suppleant
Lokman Baynu	Suppleant
Riina Hänninen	Suppleant

Valberedning

Barbro Lindberg
Björn Kraft

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Erik Bergström Björlund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Renovering av fasader, Fatbursbågen 2.
Byte av led-lampor i bägge trapphusen.
Byte av ventilationsfilter i samtliga lägenheter.
- 2023 ● Renovering av fasader, Fatbursbågen 3.
Renovering av tak. Båda husen.
- 2022 ● Ventilationsutrustning/OVK - Byte av frånluftsfläktar i båda husen
- 2019 ● Byte UC Fjärrvärme - Gammal UC från 1991/92
- 2017 ● Hissrenovering - Båda husen, garanti till 2022
- 2016 ● Fiber - Alla lgh

Planerade underhåll

- 2026 ● Byte UC Fjärrvärme, Fatbursbågen 2.
Byte tvättmaskiner, Fatbursbåge 2.
Fasadtvätt, bägge husen

Avtal med leverantörer

Bredband gruppavtal	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning	SBC Fastighetsförvaltning
Fibernät	IP-Only
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Föreningens El	Fortum/Ellevio
Klottersanering, samt spolning av portikerna	Fasadmetoder AB
Låssystem, lås, nycklar, porttelefoner m.m.	Låsmakarna Great Security
Mattleasing Entréer	Mattleasing AB
Teleoperatör porttelefoner	Televox AB

TV Distribution	Tele2
Vatten	Stockholm Vatten
Återvinningshantering	Stena Recycling AB
Hiss service	Amsler Hiss AB
Hiss besiktning	Kiwa Sweden AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i tre samfälligheter

* Södra stationsgaragens Samfällighetsförening.

Föreningens andel är 2,92%.

Samfälligheten förvaltar totalt 752 garageplatser inom Södra stationsområdet.

* Sopsug inom Södra Stations samfällighetsförening.

Föreningens andel är 1,12%.

Samfälligheten förvaltar en sopsugsanläggning för ca 3800 lägenheter/30 fastigheter inom Södra stationsområdet.

* Gemensam marksamfällighet mellan:

Brf Bågen (Fatbursbågen 1), andel 5/6 och Brf Kuberna i Stockholm (Fatbursbågen 2 och 3), andel 1/6. Brf Bågen svarar för underhållet och debiterar Brf Kuberna..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 10%.

I september 2024 lånade vi ytterligare 3 000 kSEK för att bland annat täcka kostnaderna för fasadrenoveringen. Vår totala lånesumma uppgår nu till 21 500 kSEK. Lånet är uppdelat i två delar. Den ena delen utgörs av 9 050 kSEK och är bunden under tre år - t.o.m. 2027-09-15 - till en ränta på 2,69%. Den andra delen utgörs av 12 450 kSEK och är bunden under ett år - t.o.m. 2025-11-18 - till en ränta på 2,56%.

Förändringar i avtal

Från och med 2024-12-01 har vi ett nytt avtal med vår bredbandsleverantör Bahnhof. Det nya avtalet innebär att vi istället för 100/100 Mbit/s nu har 500/500 Mbit/s och detta till oförändrat pris.

Övriga uppgifter

Vi har tagit fram och tillämpar nu en ny policy för andrahandsuthyrning. Ansökan om andrahandsuthyrning görs nu formellt via medlemssidan på SBC-hemma.

Tillsammans med SBC har vi tagit fram en plan för nödvändiga underhållsåtgärder som sträcker sig 50 år framåt i tiden (till 2073). Planen går igenom med SBC en gång om året och då görs också eventuella uppdateringar.

Vi har rensat bort övergivna cyklar från våra cykelförråd. Ett 20-tal cyklar överlämnades till Cykelåtervinning AB för renovering eller skrotning.

Vi har introducerat "den gröna påsen" för sortering av matavfall. Eftersom sopsugsanläggning som husen är anslutna till kan särskilja de gröna påsarna från andra påsar, så kan vi slänga det sorterade matavfallet i soppedkastet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 565 635	3 435 781	3 503 259	3 480 221
Resultat efter fin. poster	-2 764 217	-3 306 755	-1 113 783	-514 404
Soliditet (%)	80	83	83	84
Yttre fond	1 490 716	2 513 206	2 301 055	1 867 031
Taxeringsvärde	216 127 000	216 127 000	216 127 000	152 192 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	922	860	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	92,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 729	4 930	4 929	4 929
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 728	4 929	4 929	4 929
Sparande per kvm totalyta, kr	-31	-51	74	170
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	64	93	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	135	141	125
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	38	30	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	267	237	265	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,04	3,10	-	-
Räntekänslighet (%)	6,22	5,73	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -233 kSEK.

Kassabehållningen vid årsskiftet uppgick till ca 1 750 kSEK, en ökning med ca 1 150 kSEK då föreningen upptagit ett nytt lån under året, stort 3 000 kSEK.

För 2025 är inga större reparationer planerade. Tomträttsavgälden på 960 kSEK årligen kommer att ligga på samma nivå fram till och med 2029 då nya förhandlingar upptas med Stockholms kommun. Vi räknar med lägre räntekostnader under 2025 och har redan säkerställt detta genom att delvis redan ha bundit förningens lån. Inflationen har successivt minskat jämfört med tidigare varför även detta kommer att påverka föreningens ekonomi positivt. Föreningens preliminära budget indikerade initialt ett blygsamt underskott. Detta preliminära underskott kommer att kompenseras genom att föreningen höjer medlemsavgiften med 5 % dels från och med 1 februari, dels med ytterligare 5 % från och med 1 augusti. Med tanke på föreningens soliditet på ca 80 % är risken för likvidation minimal, trots förluster, i huvudsak beroende på höga avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	102 947 968	-	-	102 947 968
Upplåtelseavgifter	1 742 018	-	-	1 742 018
Fond, yttre underhåll	2 513 206	-1 924 204	901 714	1 490 716
Balanserat resultat	-11 166 907	-1 382 551	-901 714	-13 451 172
Årets resultat	-3 306 755	3 306 755	-2 764 217	-2 764 217
Eget kapital	92 729 530	0	-2 764 217	89 965 313

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 549 458
Årets resultat	-2 764 217
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-901 714
Totalt	-16 215 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 340 974
Balanseras i ny räkning	-14 874 415

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 565 635	3 435 781
Övriga rörelseintäkter	3	4 481	47 579
Summa rörelseintäkter		3 570 116	3 483 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 892 007	-4 579 908
Övriga externa kostnader	9	-344 655	-360 581
Personalkostnader	10	-115 912	-105 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 190 124	-1 190 124
Summa rörelsekostnader		-5 542 698	-6 236 511
RÖRELSERESULTAT		-1 972 582	-2 753 151
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 477	20 411
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-808 112	-574 016
Summa finansiella poster		-791 635	-553 605
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 764 217	-3 306 755
ÅRETS RESULTAT		-2 764 217	-3 306 755

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	110 161 269	111 351 393
Summa materiella anläggningstillgångar		110 161 269	111 351 393
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 161 269	111 351 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 976	15 423
Övriga fordringar	13	1 779 554	613 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	290 768	0
Summa kortfristiga fordringar		2 081 298	628 682
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 407	237
Summa kassa och bank		9 407	237
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 090 706	628 919
SUMMA TILLGÅNGAR		112 251 975	111 980 312

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 689 986	104 689 986
Fond för yttre underhåll		1 490 716	2 513 206
Summa bundet eget kapital		106 180 702	107 203 192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 451 173	-11 166 907
Årets resultat		-2 764 217	-3 306 755
Summa fritt eget kapital		-16 215 389	-14 473 663
SUMMA EGET KAPITAL		89 965 313	92 729 529
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 054 016	0
Summa långfristiga skulder		9 054 016	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	12 459 445	18 513 461
Leverantörsskulder		158 527	178 895
Skatteskulder		7 957	10 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	606 717	547 716
Summa kortfristiga skulder		13 232 646	19 250 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 251 975	111 980 312

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 972 582	-2 753 151
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 190 124	1 190 124
	-782 458	-1 563 027
Erhållen ränta	16 477	20 411
Erlagd ränta	-823 462	-554 430
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 589 443	-2 097 045
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-296 996	-463
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 230	12 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 835 209	-2 084 992
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	6 666 667
Amortering av lån	0	-6 666 667
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 164 791	-2 084 992
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	591 199	2 676 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 755 990	591 199

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kuberna i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	5 - 6,6 %
Byggnad	0,91 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 337 452	3 104 676
Samfällighetsavgift, ej moms	58 400	175 200
Hysesintäkter förråd	38 300	23 900
Bredband	124 080	124 080
Pantsättningsavgift	1 719	1 574
Överlåtelseavgift	2 746	6 355
Administrativ avgift	1 029	0
Andrahandsuthyrning	1 912	0
Öres- och kronutjämning	-3	-4
Summa	3 565 635	3 435 781

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	47 579
Övriga intäkter	4 481	0
Summa	4 481	47 579

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	25 555
Fastighetsskötsel gård enl avtal	39 989	35 500
Städning enligt avtal	108 183	103 440
Städning utöver avtal	6 875	0
Hissbesiktning	4 462	4 338
Brandskydd	0	6 188
Gemensamma utrymmen	650	13 056
Sophantering	0	4 799
Serviceavtal	22 950	9 839
Mattvätt/Hyrmattor	3 200	4 846
Förbrukningsmaterial	3 089	1 692
Summa	189 398	209 253

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	19 672	0
Dörrar och lås/porttele	1 844	72 791
VVS	48 835	19 945
Värmeanläggning/undercentral	1 884	0
Ventilation	23 100	0
Elinstallationer	16 340	14 678
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	23 652
Hissar	24 649	39 423
Tak	9 381	3 003
Vattenskada	0	3 761
Skador/klotter/skadegörelse	88 928	54 711
Summa	234 633	231 965

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Sophantering/återvinning	130	0
Ventilation	21 390	0
Elinstallationer	77 554	0
Tak	0	583 581
Fönster	1 241 900	1 340 623
Summa	1 340 974	1 924 204

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	213 188	240 730
Uppvärmning	567 217	508 776
Vatten	221 542	141 317
Sophämtning/renhållning	66 676	72 296
Grovsopor	1 560	0
Summa	1 070 183	963 119

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	54 142	49 791
Tomträttsavgäld	720 000	904 800
Kabel-TV	19 368	25 354
Bredband	118 760	118 118
Samfällighetsavgifter	52 649	62 400
Fastighetsskatt	92 550	90 904
Korr. fastighetsskatt	-650	0
Summa	1 056 819	1 251 367

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	2 762
Tele- och datakommunikation	6 318	4 027
Inkassokostnader	0	514
Revisionsarvoden extern revisor	5 000	5 000
Styrelseomkostnader	4 726	0
Fritids och trivselkostnader	0	473
Föreningskostnader	236	5 831
Förvaltningsarvode enl avtal	211 287	203 010
Överlåtelsekostnad	2 006	5 514
Pantsättningskostnad	2 580	788
Administration	3 849	8 410
Konsultkostnader	108 284	117 982
Bostadsrätterna Sverige	0	6 270
Summa	344 655	360 581

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	88 200	85 650
Arbetsgivaravgifter	27 712	20 248
Summa	115 912	105 898

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	808 112	574 016
Summa	808 112	574 016

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 131 063	125 131 063
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 131 063	125 131 063
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 779 670	-12 589 546
Årets avskrivning	-1 190 124	-1 190 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 969 794	-13 779 670
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 161 269	111 351 393
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde mark	94 127 000	94 127 000
Summa	216 127 000	216 127 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	32 972	22 297
Transaktionskonto	404 828	410 955
Borgo räntekonto	1 341 754	180 007
Summa	1 779 554	613 259

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	23 972	0
Förutbet kabel-TV	6 478	0
Förutbet tomträtt	240 000	0
Förutbet bredband	20 318	0
Summa	290 768	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2024-12-16	4,60 %	0	5 792 778
Nordea	2024-09-20	4,66 %	0	6 054 016
Nordea	2024-11-18	4,68 %	0	6 666 667
Nordea	2027-09-15	2,69 %	9 054 016	0
Nordea	2025-11-18	2,56 %	12 459 445	0
Summa			21 513 461	18 513 461
Varav kortfristig del			12 459 445	18 513 461

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 513 461 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	843	0
Uppl kostn el	24 132	32 113
Uppl kostnad Värme	72 579	74 918
Uppl kostn räntor	46 426	61 776
Uppl kostn vatten	45 932	0
Uppl kostnad Sophämtning	9 241	0
Uppl kostnad arvoden	81 300	78 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 947	24 665
Förutbet hyror/avgifter	299 317	275 744
Summa	606 717	547 716

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 671 000	28 671 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att få budgeten för 2025 i balans - ett noll-resultat före avskrivningar - så är det nödvändigt att genomföra två avgiftshöjningar under 2025. 2025-02-01 höjs avgiften med 5% och 2025-08-01 höjs avgiften med ytterligare 5%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Jonnie Malki
Sekreterare

Magnus Roubert
Kassör

Sören Ellingsén
Styrelseledamot

Tesi Hajzeri
Styrelseledamot

Ulrik P. Pohjolainen
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Erik Bergström Björlund
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.03.2025 08:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.03.2025 15:29

DOCUMENT ID:

rkgp6n4Xskx

ENVELOPE ID:

ryTa2V7o1l-rkgp6n4Xskx

DOCUMENT NAME:

Brf Kuberna i Stockholm, 769608-7902 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS ROUBERT magnus.roubert@gmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 15:31 03.03.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 223.24.185.123
2. Sven Ulrik Pettersson Pohjolainen ulrik.pson@gmail.com	Signed Authenticated	04.03.2025 06:59 04.03.2025 06:58	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.7
3. JONNIE MALKI jonniesthm@gmail.com	Signed Authenticated	04.03.2025 10:07 04.03.2025 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.42
4. Sören Ellingsén soren@ellingsen.se	Signed Authenticated	06.03.2025 17:34 06.03.2025 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.8
5. TESI HAJZERI tesihajzeri@hotmail.com	Signed Authenticated	06.03.2025 22:02 06.03.2025 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.108.0
6. ERIK BERGSTRÖM BJÖRLUND erikbergstrombjorlund@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 08:07 07.03.2025 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.153

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kuberna i Stockholm, organisationsnummer 769608-7902

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för BRF Kuberna i Stockholm för år 2024.

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av revisionen. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Jag har utfört 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.

Jag anser att de inhämtade revisionsbevisen är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar uttalanden ovan vill jag uppmärksamma stämman om de ändrade redovisningsprinciperna under Not 1. Då förenklingsregeln för periodisering inte längre används kommer vissa kostnader som tidigare redovisats på innevarande år nu bokföras som en förutbetalad kostnad och istället belasta nästa års resultat. Detta påverkar jämförbarheten med tidigare års resultat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Kuberna i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Erik Bergström Björlund
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.03.2025 08:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.03.2025 15:29

DOCUMENT ID:

r1MRTnNmike

ENVELOPE ID:

SJC6n4Xjyx-r1MRTnNmike

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse kuberna.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK BERGSTRÖM BJÖRLUND	Signed	07.03.2025 08:07	eID	Swedish BankID
erikbergstrombjorlund@gmail.com	Authenticated	07.03.2025 08:07	Low	IP: 176.10.136.153

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed