

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Kubisten  
Org nr: 769622-8308



---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 4  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Kassaflödesanalys .....      | 11 |
| Noter .....                  | 12 |

## **Bilagor**

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kubisten får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 - 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-10. Den ekonomiska planen registrerades 2011-06-07 och stadgarna i deras senaste lydelse registrerades 2016-09-23.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år framför allt beroende på lägre räntor.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 817 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 523 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Telefonfabriken 4 i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus bestående av två sammanfogade byggnader om fem respektive elva våningar med totalt 62 bostadsrättslägenheter. Huset färdigställdes 2013.

Föreningen disponerar 47 parkeringsplatser varav 36 bilplatser och fyra Mc-platser i eget garage samt sju bilplatser i gemensamhetsanläggning.

Slutbesiktning genomfördes den 28 mars 2013. Garantitiden räknas fr o m den 25 januari 2013.

En extra garantibesiktning har på föreningens begäran genomförts i januari 2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 15    | 16    | 21    | 10    | 62    |

Total tomtarea: 1 831 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 5 303 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 133 009 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 133 009 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Avtal                  | Leverantör            |
|------------------------|-----------------------|
| Riksbyggen             | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen             | Teknisk förvaltning   |
| Fortum Värme AB        | Fjärrvärme            |
| ELLEVIO                | El                    |
| Stockholm Vatten AB    | Vatten                |
| TeliaSonera Sverige AB | Triple Play           |

Föreningens fastighet deltar i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Telefonfabriken 5 (Brf Grafikern). Gemensamhetsanläggningarna omfattar underjordiskt parkeringsgarage samt gångväg inklusive planteringar.

#### Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 53 tkr.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Reservering för framtida fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> boarea i föreningens hus.

Styrelsen har efter föreningsstämman den 25 april 2017 haft följande sammansättning:

#### Styrelse

##### Styrelseledamöter

Rolf Asklöf  
Aimar Bergan, ordförande  
Anders Klange  
Christina Larsson  
Sara Zachrisson

##### Styrelsesuppleanter

Göran Grunert  
Linda Mathiesen  
Olle Nylund

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Revisor

Deloitte AB  
Huvudansvarig: Lars Magnusson

##### Revisorssuppleant

Lars Helgesson

##### Valberedning

Pär Ageby (sammankallande)  
Dorota Nylund

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 111 medlemmar.

Vid årets slut hade föreningen 114 medlemmar.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Årsavgiften för 2017, exklusive avgifter för bredband och varmvatten, uppgick i genomsnitt till 676 kr/m<sup>2</sup>/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Vid årets utgång var 0 (föregående år 1) lägenhet upplåten i andra hand.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                      | 2017    | 2016    | 2015    | 2014    | 2013    |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                   | 4 335   | 4 329   | 4 293   | 4 334   | 3 196   |
| Resultat efter finansiella poster                 | 706     | 486     | 230     | -158    | 861     |
| Årets resultat                                    | 706     | 486     | 230     | -158    | 861     |
| Resultat exklusive avskrivningar                  | 2 523   | 2 302   | 2 047   | 1 655   | 935     |
| Balansomslutning                                  | 255 247 | 255 639 | 256 356 | 257 516 | 258 565 |
| Kassaflöde  | 1 366   | 1 131   | 968     | 362     | 964     |
| Soliditet %                                       | 80      | 80      | 79      | 79      | 79      |
| Likviditet %                                      | 266     | 198     | 135     | 98      | 69      |
| Årsavgiftsnivå för bostäder,<br>kr/m <sup>2</sup> | 676     | 676     | 676     | 676     | 676     |
| Skuldkvot   | 11      | 12      | 12      | 12      | 17      |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

**Likviditet:** summa omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder vid årets utgång.

**Skuldkvot:** skulder till kreditinstitut vid årets utgång dividerade med summa rörelseintäkter under året.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                                   | Bundet               |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|--|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|  | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                        | 67 829 000           | 134 616 000             | 0                      | 364 582             | 568 741                | 485 627           |
| Disponering för underhåll<br>enl. stämmobeslut |                      |                         |                        | 132 575             | -132 575               |                   |
| Disposition enl.<br>årsstämmobeslut            |                      |                         |                        |                     | 485 627                | -485 627          |
| Årets resultat                                 |                      |                         |                        |                     |                        | 705 959           |
| <b>Vid årets slut</b>                          | <b>67 829 000</b>    | <b>134 616 000</b>      | <b>0</b>               | <b>497 157</b>      | <b>921 793</b>         | <b>705 959</b>    |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 921 794          |
| Årets resultat      | 705 959          |
| <b>Summa</b>        | <b>1 627 753</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|   |                  |
|---|------------------|
| Reservering till underhållsfonden enligt stadgarna, minimum | 132 575          |
| Att balansera i ny räkning                                  | 1 495 178        |
| <b>Totalt</b>   | <b>1 627 753</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 4 334 614                | 4 329 492                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 23 257                   | 4 608                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>4 357 872</b>         | <b>4 334 100</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftkostnader  | Not 4 | -1 159 619               | -1 165 204               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -113 035                 | -91 071                  |
| Personalkostnader   | Not 6 | -91 668                  | -70 022                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 816 799               | -1 816 799               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-3 181 121</b>        | <b>-3 143 096</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>1 176 750</b>         | <b>1 191 004</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter                                   |       | 12 211                   | 8 738                    |
| Räntekostnader och liknande poster  |       | -483 003                 | -714 114                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-470 792</b>          | <b>-705 376</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>705 959</b>           | <b>485 627</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>705 959</b>           | <b>485 627</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 250 118 800        | 251 920 600        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 9  | 168 210            | 183 209            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>250 287 010</b> | <b>252 103 809</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>250 287 010</b> | <b>252 103 809</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 6 670              | 0                  |
| Övriga fordringar                             | Not 10 | 30 900             | 30 316             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 122 996            | 71 735             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>160 566</b>     | <b>102 051</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 12 | 4 799 005          | 3 433 448          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>4 799 005</b>   | <b>3 433 448</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>4 959 571</b>   | <b>3 535 499</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                       |        | <b>255 246 581</b> | <b>255 639 308</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2017-12-31         | 2016-12-31         |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                    |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                    |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              | 202 445 000        | 202 445 000        |                    |
| Underhållsfond                               | 497 157            | 364 582            |                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>202 942 157</b> | <b>202 809 582</b> |                    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | 921 794            | 568 741            |                    |
| Årets resultat                               | 705 959            | 485 627            |                    |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>1 627 753</b>   | <b>1 054 369</b>   |                    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>204 569 910</b> | <b>203 863 951</b> |                    |
| <b>Skulder</b>                               |                    |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13             | 48 810 000         | 49 990 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                    | <b>48 810 000</b>  | <b>49 990 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13             | 1 180 000          | 1 180 000          |
| Leverantörsskulder                           |                    | 107 736            | 49 304             |
| Skatteskulder                                |                    | 60 180             | 59 450             |
| Övriga skulder                               |                    | 420                | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14             | 518 336            | 496 603            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                    | <b>1 866 672</b>   | <b>1 785 357</b>   |
| <b>Summa Eget kapital och Skulder</b>        |                    | <b>255 246 581</b> | <b>255 639 308</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster   | 705 959                  | 485 627                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.<br>Avskrivningar              | 1 816 799                | 1 816 799                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 522 758</b>         | <b>2 302 426</b>         |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital   |                          |                          |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)   | -58 515                  | 31 361                   |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | 81 315                   | -22 490                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   | <b>2 545 558</b>         | <b>2 311 297</b>         |
| Investeringsverksamheten  |                          |                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| Finansieringsverksamheten   |                          |                          |
| Förändring av skuld   | -1 180 000               | -1 180 000               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  | <b>-1 180 000</b>        | <b>-1 180 000</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>1 365 557</b>         | <b>1 131 297</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>3 433 448</b>         | <b>2 302 150</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>4 799 005</b>         | <b>3 433 448</b>         |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 100      |
| Passersystem          | Linjär              | 15       |
| Inventarier           | Linjär              | 15       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 3 585 361                | 3 585 337                |
| Årsavgifter, varmvatten      | 104 687                  | 105 307                  |
| Årsavgifter, bredband        | 163 680                  | 163 680                  |
| Hyror, lokaler               | 7 493                    | 7 405                    |
| Hyror, garage                | 473 393                  | 467 763                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>4 334 614</b>         | <b>4 329 492</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 19 712                   | 4 428                    |
| Fakturerade kostnader               | 180                      | 180                      |
| Övriga rörelseintäkter              | 3 365                    | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>23 257</b>            | <b>4 608</b>             |

**Not 4 Driftkostnader**

|                              | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                    | 0                        | -4 438                   |
| Reparationer                 | -52 560                  | -127 403                 |
| Fastighetsskatt              | -30 090                  | -30 090                  |
| Gemensamhetsanläggningar     | -12 571                  | -11 407                  |
| Försäkringspremier           | -41 330                  | -21 208                  |
| Bredband med telefoni och TV | -163 299                 | -163 417                 |
| Låssystem                    | -19 448                  | -10 045                  |
| Fastighetsskötsel            | -78 829                  | -75 644                  |
| Trädgårdsskötsel             | -30 172                  | -14 682                  |
| Städning gemensamma utrymmen | -111 391                 | -122 142                 |
| Snö- och halkbekämpning      | -13 071                  | -12 438                  |
| Förbrukningsinventarier      | -12 414                  | -6 744                   |
| Vatten                       | -60 431                  | -57 469                  |
| Fastighetsel                 | -170 096                 | -174 852                 |
| Uppvärmning                  | -286 178                 | -254 053                 |
| Sophantering och återvinning | -65 186                  | -66 864                  |
| Övriga driftkostnader        | -12 552                  | -12 308                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>  | <b>-1 159 619</b>        | <b>-1 165 204</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                       | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration     | -62 212                  | -65 791                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                | -17 498                  | -7 290                   |
| Övriga externa kostnader              | -33 326                  | -17 990                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>-113 035</b>          | <b>-91 071</b>           |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -69 700                  | -55 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 000                   | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -19 968                  | -15 022                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-91 668</b>           | <b>-70 022</b>           |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|  | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -1 801 800               | -1 801 800               |
| Avskrivning Maskiner och inventarier   | -5 437                   | -5 437                   |
| Avskrivning Installationer   | -9 562                   | -9 562                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-1 816 799</b>        | <b>-1 816 799</b>        |



## Not 8 Byggnader och mark

|  | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Anskaffningsvärden</b>                              |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | 180 180 000        | 180 180 000        |
| Mark   | 77 220 000         | 77 220 000         |
|  | <b>257 400 000</b> | <b>257 400 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>257 400 000</b> | <b>257 400 000</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -5 479 400         | -3 677 600         |
|  | <b>- 5 479 400</b> | <b>- 3 677 600</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Byggnader  | -1 801 800         | -1 801 800         |
|  | <b>- 1 801 800</b> | <b>- 1 801 800</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 7 281 200</b> | <b>- 5 479 400</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>250 118 800</b> | <b>251 920 600</b> |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 172 898 800        | 174 700 600        |
| Mark   | 77 220 000         | 77 220 000         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder   | 130 000 000        | 130 000 000        |
| Lokaler  | 3 009 000          | 3 009 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>133 009 000</b> | <b>133 009 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                                 | <i>94 009 000</i>  | <i>94 009 000</i>  |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

|  | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Anskaffningsvärden</b>                                  |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                    |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                    | 81 553            | 81 553            |
| Installationer   | 143 428           | 143 428           |
|  | <b>224 981</b>    | <b>224 981</b>    |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>              | <b>224 981</b>    | <b>224 981</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>              |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                    |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                    | -16 051           | -10 614           |
| Installationer   | -25 721           | -16 159           |
|  | <b>- 41 772</b>   | <b>- 26 773</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                 |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                    | -5 437            | -5 437            |
| Installationer   | -9 562            | -9 562            |
|  | <b>- 14 999</b>   | <b>- 14 999</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>     | <b>- 56 771</b>   | <b>- 41 772</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                | <b>168 210</b>    | <b>183 209</b>    |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                    | 60 065            | 65 502            |
| Installationer   | 108 145           | 117 707           |
| <b>Not 10 Övriga fordringar</b>                            |                   |                   |
|  | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
| Skattekonto  | 30 900            | 30 316            |
| <b>Summa övriga fordringar</b>                             | <b>30 900</b>     | <b>30 316</b>     |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                   |                   |
|  | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
| Förutbetalda försäkringspremier                            | 10 456            | 9 959             |
| Förutbetalda driftkostnader                                | 10 053            | 0                 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                             | 35 391            | 0                 |
| Förutbetald kostnad Telia Triple Play                      | 27 212            | 27 236            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        | 39 884            | 34 540            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  | <b>122 996</b>    | <b>71 735</b>     |



**Not 12 Kassa och bank**

|  | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Bankmedel, SBAB                        | 4 019 328        | 2 707 117        |
| Transaktionskonto i Swedbank           | 779 677          | 0                |
| Förvaltningskonto i Swedbank, avslutat | 0                | 726 331          |
| <b>Summa kassa och bank</b>            | <b>4 799 005</b> | <b>3 433 448</b> |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

|  | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 49 990 000        | 51 170 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 180 000        | -1 180 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>48 810 000</b> | <b>49 990 000</b> |

| Långgivare   | Ränta  | Villkors-<br>ändring | Ing. skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets<br>amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|--------|----------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| SEB          | 2,67 % | 2018-04-28           | 9 474 000,00         | 0,00                    | 836 000,00            | 8 638 000,00         |
| SEB          | 0,43 % | 2018-04-28           | 9 074 000,00         | 0,00                    | 236 000,00            | 8 838 000,00         |
| SEB          | 0,43 % | 2018-04-28           | 10 874 000,00        | 0,00                    | 36 000,00             | 10 838 000,00        |
| SEB          | 0,43 % | 2018-04-28           | 10 874 000,00        | 0,00                    | 36 000,00             | 10 838 000,00        |
| SEB          | 0,43 % | 2018-04-28           | 10 874 000,00        | 0,00                    | 36 000,00             | 10 838 000,00        |
| <b>Summa</b> |        |                      | <b>51 170 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>1 180 000,00</b>   | <b>49 990 000,00</b> |

Under räkenskapsåret har föreningen gjort en extra amortering på motsvarande 200 000 kr.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 180 000 kr, varav 200 000 kr är en extra amortering i april 2018, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 980 000 kr årligen.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 4 783          | 5 312          |
| Upplupna elkostnader                                      | 20 413         | 20 790         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 74 877         | 62 999         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 461          | 2 399          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 17 500         | 7 790          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 67 944         | 48 625         |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 0              | 2 188          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 330 358        | 346 500        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>518 336</b> | <b>496 603</b> |

**Ställda säkerheter**

|                        | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 55 000 000 | 55 000 000 |

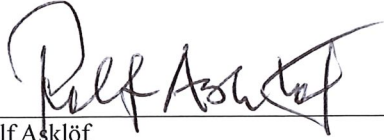
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2018-02-06

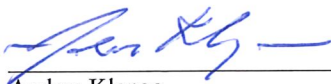
Ort och datum



Rolf Asklöf



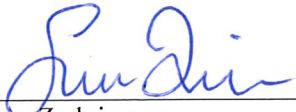
Aimar Bergan



Anders Klange



Christina Larsson



Sara Zachrisson

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 februari 2018

Deloitte AB



Lars Magnusson

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kubisten  
organisationsnummer 769622-8308

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kubisten för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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. Den 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kubisten för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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.

Östersund den 20 februari 2018

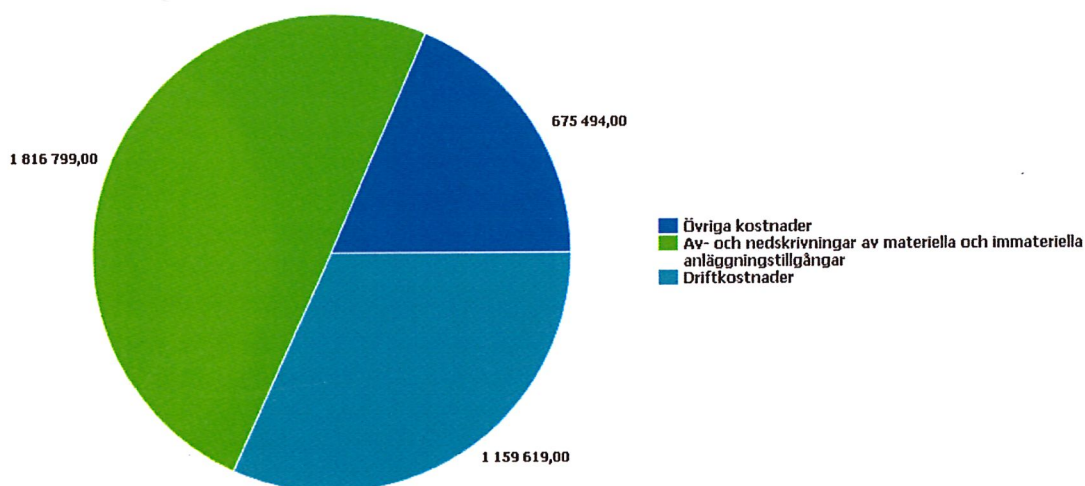
Deloitte AB



Lars Magnusson  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

| Belopp i SEK  | 2017-01-01       | 2016-01-01       |
|---|------------------|------------------|
|   | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
| Kostnadsfördelning  |                  |                  |
| Driftkostnader  | 1 159 619        | 1 165 204        |
| Övriga externa kostnader  | 113 035          | 91 071           |
| Personalkostnader   | 91 668           | 70 022           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 816 799        | 1 816 799        |
| Finansiella poster  | 470 792          | 705 376          |
| <b>Summa kostnader</b>  | <b>3 651 913</b> | <b>3 848 473</b> |



---

# BRF Kubisten

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Kubisten i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

