



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kuberna i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6 |
| 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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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. Avtalet skrivs om under 2029.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 och uthyrda förråd om 32 kvm. Byggnadernas totalyta är 3788 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Ulrik Pettersson Pohjolainen | Ordförande |
| Magnus Roubert | Kassör |
| Jonnie Malki | Styrelseledamot |
| Sören Ellingsén | Styrelseledamot |
| Tesi Hajzeri | Styrelseledamot |

Valberedning

Barbro Lindberg
Björn Kraft

Firmateckning

Firman tecknas, två tillsammans, av styrelsens ledamöter.

Revisorer

Erik Bergström Björlund Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016 ● Fiber - Alla lgh
- 2017 ● Hissrenovering - Båda husen
- 2019 ● Byte UC Fjärrvärme, Fatbursbågen 3.
- 2022 ● Ventilationsutrustning/OVK - Byte av frånluftsfläktar i båda husen
- 2023 ● Renovering av fasader, Fatbursbågen 3.
Renovering av tak. Båda husen.
- 2024 ● Renovering av fasader, Fatbursbågen 2.
Byte av led-lampor i bägge trapphusen.
Byte av ventilationsfilter i samtliga lägenheter.
- 2025 ● Funktions-/driftkontroll av UC, Fatbursbågen 2.
Byta UC Fjärrvärme, Fatbursbågen 2.

Planerade underhåll

- 2027 ● Spolning avloppsstammar/avloppsrör
Byte tvättmaskiner, Fatbursbågen 2.

Avtal med leverantörer

| | |
|--|---------------------------|
| Återvinningshantering | Stena Recycling AB |
| Bredband gruppavtal | Bahnhof AB |
| Domän & Webbhotell | Loopia AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Ekonomisk förvaltning |
| Fastighetsförvaltning | SBC Fastighetsförvaltning |
| Fibernät | IP-Only |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi |
| Föreningens El | Fortum/Ellevio |
| Hiss besiktning | Kiwa Sweden AB |
| Hiss service | Amsler Hiss AB |
| Klottersanering, samt spolning av portikerna | Fasadmetoder AB |
| Låssystem, nycklar, m.m. | Låsmakarna Great Security |
| Mattleasing Entréer | Mattleasing AB |
| Teleoperatör porttelefoner | Televox AB |
| Trappstädning, m.m. | Maries Puts & Städ |
| TV Distribution | Tele2 |
| Vatten | Stockholm Vatten |

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 i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 genomfördes två planerade avgiftshöjningar. 2025-02-01 höjdes boendeavgiften med 5% och 2025-08-01 höjdes avgiften med ytterligare 5%.

Vår totala lånesumma uppgår till 21 500 kSEK. Lånet är uppdelat på 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 också bunden under tre år - t.o.m. 2028-11-15 - till en ränta på 2,93%.

Förändringar i avtal

Vi har ett nytt avtal med Loopia (Domän och Webbhotell) som vi nu använder för vår externa hemsida och styrelsens mailadress.

Övriga uppgifter

Under september 2025 har vi installerat och driftsatt en ny fjärrvärmecentral på Västgötagränd 1. Tillsammans med den nya fjärrvärmecentralen har vi också fått fjärrövervakning av bägge husens värmesystem. Detta ger oss bättre möjligheter att hitta en bra balans mellan värmekomfort och våra uppvärmningskostnader.

I samband med driftsättningen av den nya fjärrvärmecentralen uppstod en vattenläcka på Västgötagränd 1. En illa ihopsatt rörskarv började läcka på våning 7, och sju lägenheter blev vattenskadade. Skadebesiktning är genomförd och reparationen av lägenheterna kommer att göras under första kvartalet 2026. Föreningens försäkringsbolag - Länsförsäkringar - täcker alla kostnader uppkomna i samband med vattenskadan. Föreningen behöver endast betala en självrisk (30 kSEK).

Under året har vi genomfört ytterligare en bortrensning av övergivna cyklar. Vi har också samlat ihop och forslat bort en mängd bråte som boende lämnat efter sig i barnvagnsrum, källargångar och andra gemensamma utrymmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 842 356 | 3 565 635 | 3 435 781 | 3 503 259 |
| Resultat efter fin. poster | -2 116 660 | -2 764 217 | -3 306 755 | -1 113 783 |
| Soliditet (%) | 80 | 80 | 83 | 83 |
| Yttre fond | 209 742 | 1 490 716 | 2 513 206 | 2 301 055 |
| Taxeringsvärde | 212 508 000 | 216 127 000 | 216 127 000 | 216 127 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 004 | 922 | 860 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,9 | 97,0 | 92,7 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 5 729 | 5 729 | 4 930 | 4 929 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 5 679 | 5 728 | 4 929 | 4 929 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 37 | -31 | -51 | 74 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 59 | 57 | 64 | 93 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 153 | 151 | 135 | 141 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 53 | 59 | 38 | 30 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 265 | 267 | 237 | 265 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,66 | 4,04 | 3,10 | - |
| Räntekänslighet (%) | 5,71 | 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.

Upplysning vid förlust

Upplysning om negativt resultat

Resultatet för 2025 uppgår till -2 117 kSEK. Av resultatet utgör avskrivningar på byggnader -2 258 kSEK.

Under året har utbyte av värmesystem i en av fastigheterna genomförts till en kostnad av 394 kSEK.

Kostnaden har aktiverats som en tillgång i balansräkningen och har således ej belastat årets resultat med hela sitt belopp.

Då Föreningen redan under 2025 har övergått till redovisning enligt K3, har detta påverkat avskrivningarna. De uppgår till 2 258 kSEK att jämföra med förra årets avskrivningar 1 190 kSEK. Kassabehållningen vid årsskiftet uppgick till 1 461 kSEK, en nedgång med 295 kSEK under året.

Utsikter

Föreningen följer den detaljerade underhållningsplan som utarbetades under 2024, varför inga större reparationer eller investeringar kommer att genomföras under 2026. Investeringen i värmeanläggningen 2025 var ursprungligen planerad till 2026 men har alltså blivit tidigarelagd ett år. Investeringen har finansierats med föreningens egna medel.

Tomträttsavgälden på 960 kSEK kommer att ligga på samma nivå fram till 2029 då nya förhandlingar upptas. De två lån som föreningen har, löper vidare med oförändrade villkor under 2026.

Föreningens kassabehållning per 31/12 uppgick till 1 461 kSEK och vi anser att kassan är fullt tillräcklig för att möta de kostnader som kommer att uppstå under 2026. I tillägg till detta visar föreningens budget för 2026, ett positivt nettoresultat före avskrivningar.

Med tanke på föreningens soliditet på drygt 80 % är risken för likvidation minimal.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 102 947 968 | - | - | 102 947 968 |
| Upplåtelseavgifter | 1 742 018 | - | - | 1 742 018 |
| Fond, yttre underhåll | 1 490 716 | -1 340 974 | 60 000 | 209 742 |
| Balanserat resultat | -13 451 172 | -1 423 243 | -60 000 | -14 934 415 |
| Årets resultat | -2 764 217 | 2 764 217 | -2 116 660 | -2 116 660 |
| Eget kapital | 89 965 313 | 0 | -2 116 660 | 87 848 653 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -14 874 415 |
| Årets resultat | -2 116 660 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -60 000 |
| Totalt | -17 051 075 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -17 051 075 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 842 356 | 3 565 635 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 7 830 | 4 481 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 850 186 | 3 570 116 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 760 095 | -3 892 007 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -296 983 | -344 655 |
| Personalkostnader | 10 | -90 492 | -115 912 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 258 212 | -1 190 124 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 405 782 | -5 542 698 |
| RÖRELSERESULTAT | | -1 555 596 | -1 972 582 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 10 499 | 16 477 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -571 563 | -808 112 |
| Summa finansiella poster | | -561 064 | -791 635 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -2 116 660 | -2 764 217 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 116 660 | -2 764 217 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 17 | 108 296 762 | 110 161 269 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 108 296 762 | 110 161 269 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 108 296 762 | 110 161 269 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 13 894 | 10 976 |
| Övriga fordringar | 13 | 1 488 261 | 1 779 554 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 346 853 | 290 768 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 849 008 | 2 081 298 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 9 435 | 9 407 |
| Summa kassa och bank | | 9 435 | 9 407 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 858 443 | 2 090 706 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 110 155 205 | 112 251 975 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 104 689 986 | 104 689 986 |
| Fond för yttre underhåll | | 209 742 | 1 490 716 |
| Summa bundet eget kapital | | 104 899 728 | 106 180 702 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -14 934 415 | -13 451 173 |
| Årets resultat | | -2 116 660 | -2 764 217 |
| Summa ansamlad förlust | | -17 051 075 | -16 215 389 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 87 848 653 | 89 965 313 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 21 513 461 | 9 054 016 |
| Summa långfristiga skulder | | 21 513 461 | 9 054 016 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 0 | 12 459 445 |
| Leverantörsskulder | | 160 927 | 158 527 |
| Skatteskulder | | 10 621 | 7 957 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 621 543 | 606 717 |
| Summa kortfristiga skulder | | 793 091 | 13 232 646 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 110 155 205 | 112 251 975 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -1 555 596 | -1 972 582 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 2 258 212 | 1 190 124 |
| | 702 616 | -782 458 |
| Erhållen ränta | 10 499 | 16 477 |
| Erlagd ränta | -566 942 | -823 462 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 146 173 | -1 589 443 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -62 430 | -296 996 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 15 269 | 51 230 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 99 012 | -1 835 209 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -393 705 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -393 705 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 3 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 3 000 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -294 693 | 1 164 791 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 755 990 | 591 199 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 461 297 | 1 755 990 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kuberna i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

| | |
|---------------------|----------------|
| Stomme och grund | 1,00 % |
| Yttertak | 1,96 % |
| Fasader | 11,00 % |
| Fönster | 3,14 % |
| Stamledningar VA | 4,40 % |
| Stamledningar Värme | 1,80 % |
| Styr & övervakning | 4,00 - 17,61 % |
| Ventilation | 6,77 % |
| El | 4,40 % |
| Hissar | 2,52 % |

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 1 724 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

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 646 376 | 3 337 452 |
| Samfällighetsavgift, ej moms | 0 | 58 400 |
| Hysesintäkter förråd | 54 750 | 38 300 |
| Bredband | 124 080 | 124 080 |
| Pantsättningsavgift | 4 116 | 1 719 |
| Överlåtelseavgift | 5 880 | 2 746 |
| Administrativ avgift | 2 254 | 1 029 |
| Andrahandsuthyrning | 4 900 | 1 912 |
| Öres- och kronutjämning | -0 | -3 |
| Summa | 3 842 356 | 3 565 635 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Övriga erhållna bidrag | 7 830 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 4 481 |
| Summa | 7 830 | 4 481 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 7 658 | 0 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 34 422 | 39 989 |
| Städning enligt avtal | 113 178 | 108 183 |
| Städning utöver avtal | 2 250 | 6 875 |
| Hissbesiktning | 4 646 | 4 462 |
| Gemensamma utrymmen | 12 646 | 650 |
| Snöröjning/sandning | 14 000 | 0 |
| Serviceavtal | 0 | 22 950 |
| Serviceavtal, hissar | 5 815 | 0 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 4 000 | 3 200 |
| Förbrukningsmaterial | 1 415 | 3 089 |
| Summa | 200 030 | 189 398 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga | 17 322 | 19 672 |
| Dörrar och lås/porttele | 20 298 | 1 844 |
| VVS | 27 055 | 48 835 |
| Värmeanläggning/undercentral | 3 488 | 1 884 |
| Ventilation | 0 | 23 100 |
| Elinstallationer | 12 798 | 16 340 |
| Hissar | 28 683 | 24 649 |
| Tak | 15 330 | 9 381 |
| Fönster | 7 861 | 0 |
| Vattenskada | 17 676 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 41 556 | 88 928 |
| Summa | 192 067 | 234 633 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------|------------------|
| Sophantering/återvinning | 0 | 130 |
| Värmeanläggning | 0 | 0 |
| Underhåll av byggnad | 0 | 0 |
| VVS | 0 | 0 |
| Ventilation | 0 | 21 390 |
| Elinstallationer | 0 | 77 554 |
| Fönster | 0 | 1 241 900 |
| Summa | 0 | 1 340 974 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 222 750 | 213 188 |
| Uppvärmning | 577 997 | 567 217 |
| Vatten | 201 478 | 221 542 |
| Sophämtning/renhållning | 65 548 | 66 676 |
| Grovsopor | 1 966 | 1 560 |
| Summa | 1 069 739 | 1 070 183 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 32 494 | 54 142 |
| Tomträttsavgäld | 960 000 | 720 000 |
| Kabel-TV | 25 912 | 19 368 |
| Bredband | 123 631 | 118 760 |
| Samfällighetsavgifter | 54 598 | 52 649 |
| Fastighetsskatt | 101 624 | 92 550 |
| Korr. fastighetsskatt | 0 | -650 |
| Summa | 1 298 259 | 1 056 819 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 1 845 | 369 |
| Tele- och datakommunikation | 8 371 | 6 318 |
| Inkassokostnader | 1 027 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 7 056 | 5 000 |
| Styrelseomkostnader | 3 549 | 4 726 |
| Föreningskostnader | 881 | 236 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 226 077 | 211 287 |
| Överlåtelsekostnad | 6 174 | 2 006 |
| Pantsättningskostnad | 8 232 | 2 580 |
| Övriga förvaltningsarvoden | 14 938 | 0 |
| Administration | 4 132 | 3 849 |
| Konsultkostnader | 0 | 108 284 |
| Vidarefakturerade kostnader | 8 431 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige | 6 270 | 0 |
| Summa | 296 983 | 344 655 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 71 046 | 88 200 |
| Arbetsgivaravgifter | 19 446 | 27 712 |
| Summa | 90 492 | 115 912 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 571 563 | 808 112 |
| Summa | 571 563 | 808 112 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 125 131 063 | 125 131 063 |
| Årets inköp | 393 705 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 125 524 768 | 125 131 063 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -14 969 794 | -13 779 670 |
| Årets avskrivning | -2 258 212 | -1 190 124 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -17 228 006 | -14 969 794 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 108 296 762 | 110 161 269 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 100 448 000 | 122 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 112 060 000 | 94 127 000 |
| Summa | 212 508 000 | 216 127 000 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 36 399 | 32 972 |
| Transaktionskonto | 431 006 | 404 828 |
| Borgo räntekonto | 1 020 856 | 1 341 754 |
| Summa | 1 488 261 | 1 779 554 |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 56 388 | 23 972 |
| Förutbet försäkr premier | 23 215 | 0 |
| Förutbet kabel-TV | 6 587 | 6 478 |
| Förutbet tomträttsavgäld | 240 000 | 240 000 |
| Förutbet bredband | 20 663 | 20 318 |
| Summa | 346 853 | 290 768 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea | 2027-09-15 | 2,69 % | 9 054 016 | 9 054 016 |
| Nordea | 2028-11-15 | 2,93 % | 12 459 445 | 12 459 445 |
| Summa | | | 21 513 461 | 21 513 461 |
| Varav kortfristig del | | | 0 | 12 459 445 |

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

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 1 114 | 843 |
| Uppl kostn el | 22 821 | 24 132 |
| Uppl kostnad Värme | 77 717 | 72 579 |
| Uppl kostn räntor | 51 047 | 46 426 |
| Uppl kostn vatten | 50 606 | 45 932 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 7 175 | 9 241 |
| Uppl kostnad arvoden | 61 800 | 81 300 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 19 418 | 26 947 |
| Förutbet hyror/avgifter | 329 845 | 299 317 |
| Summa | 621 543 | 606 717 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 28 671 000 | 28 671 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-22.

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

Stockholm

Jonnie Malki
Styrelseledamot

Magnus Roubert
Kassör

Sören Ellingsén
Styrelseledamot

Tesi Hajzeri
Styrelseledamot

Ulrik Pettersson Pohjolainen
Ordförande

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

Erik Bergström Björlund
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 20:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.03.2026 09:51

DOCUMENT ID:

HkbUm0dZK-I

ENVELOPE ID:

SylU70_-Y-e-HkbUm0dZK-I

DOCUMENT NAME:

Brf Kuberna i Stockholm, 769608-7902 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

411bee47780ab140d0def049424fb90a2a2b7191637c33
a5bbf6584f6a5d10404db2c7e4025bfd66b71cf4ff1c958
741648927c3acecba2904ed2218cb64437

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. MAGNUS ROUBERT magnus.roubert@gmail.com |  Signed Authenticated | 01.03.2026 10:29 01.03.2026 10:28 | eID Low | Swedish BankID IP: 124.122.133.52 |
| 2. Tesi Hajzeri tesihajzeri@hotmail.com |  Signed Authenticated | 01.03.2026 13:16 01.03.2026 13:14 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.190.108.0 |
| 3. Sven Ulrik Pettersson Pohjolainen ulrik.pepohjo@gmail.com |  Signed Authenticated | 01.03.2026 13:37 01.03.2026 13:36 | eID Low | Swedish BankID IP: 46.59.24.83 |
| 4. Sören Ellingsén soren@ellingsen.se |  Signed Authenticated | 03.03.2026 12:46 03.03.2026 12:45 | eID Low | Swedish BankID IP: 173.38.220.35 |
| 5. JONNIE MALKI jonniesthm@gmail.com |  Signed Authenticated | 16.03.2026 19:45 16.03.2026 19:44 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.234.84.103 |
| 6. ERIK BERGSTRÖM BJÖRLUND erikbergstrombjorlund@gmail.com |  Signed Authenticated | 16.03.2026 20:38 16.03.2026 20:37 | eID Low | Swedish BankID IP: 46.59.24.146 |

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 reglerna för avskrivningar som lyfts under punkten "Upplysning vid förlust" i årsredovisningen. Då årsredovisningen sammanställts med de nya reglerna för avskrivningar påverkar detta jämförbarheten för årets resultat med tidigare års resultat. Vårt att lyfta är dock att resultatet för 2025 är bättre än det för 2024 även då avskrivningarna ökade med 1 068 088 kr.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Kuberna i Stockholm för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 20:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.03.2026 09:51

DOCUMENT ID:

r178QAUWKZx

ENVELOPE ID:

SkL7CubYWI-r178QAUWKZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse 2025 BRF Kuberna.pdf

2 pages

SHA-512:

6b73739b9f8e06cbee1d5c77098e377c2e01fef64e7189
d53be3748343a3588640d7eb678ab3d0c2cf8a7732c
3955c15aa08432cd3ea8103622ab50eaf5bf8

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|-------------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. ERIK BERGSTRÖM BJÖRL UND | Signed | 16.03.2026 20:38 | eID | Swedish BankID |
| erikbergstrombjorlund@g mail.com | Authenticated | 16.03.2026 20:37 | Low | IP: 46.59.24.146 |

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

Attachments

No attachments 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

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