

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUBENBACKEN

ÅRSREDOVISNING 2023



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda pant avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUBENBACKEN
789200-2663

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kubenbacken, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-17. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-05-21.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-30.

Kristoffer Jonasson	Ordförande
Josef Jonsson	Ledamot
Annelie Nielsen	Ledamot
Patrick Olsson	Ledamot
Bo Svedlund	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Svedlund & Kristoffer Jonasson två i förening.

Revisorer

Ernst & Young AB	Ordinarie extern
------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-27.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Elektrolyten 1	1965	Sundsvall
Skönsmon 1:99	1965	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1966. Fastighetens värdeår är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 506 kvadratmeter, varav 5 465 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta och 41 kvadratmeter lokalyta.

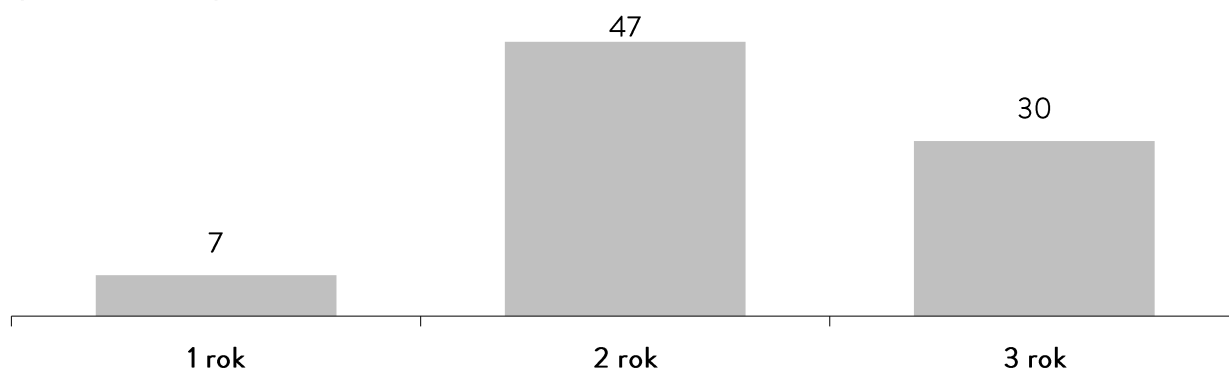
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under räkenskapsåret har föreningen bytt kulverten samt installerat elbilsladdare.

Underhållsplan

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Det planerade underhållet syftar till att erhålla en lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta sker årligen avsättningar till fastighetens underhållsfond. Den årliga fastighetsbesiktning utfördes juni 2023. Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Installation elbilsladdare	2023	
Byte kulvert	2023	
Relining	2021-2023	
Ny belysning	2021	Gångvägar och parkering
Takfläktar	2021	
Byte serviceledningar	2020	Vatten, avlopp, dagvatten. Alvägen 17-19 & 21-23
Kulvertar	2020	Alvägen 17-19 & 21-23
Trapphus	2019	Målning
Värmesystem	2019	Stammar, styr- & reglerövervakning
Lägenhetsdörrar	2019	Låssystem samt postboxar
Dränering	2018	
Övernattningsrum	2018	
Lekpark	2018	
Sopstation	2012	Moloklar

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 84 st. Av dessa har 3 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st, under året har 4 st utträden skett och 3 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 94 st.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	831	824	812	804	796
Årsavgifts andel i % av total intäkt	92,1	94,9	-	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 434	1 740	-	-	-
Lån/kvm totalyta	3 409	1 727	1 818	1 910	1 998
Räntekänslighet (%)	4,1	2,1	-	-	-
Genomsnittsränta (%)	1,8	1,1	1,0	-	-
Sparande/kvm totalyta	182	208	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	246	267	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	4 933	4 750	4 767	4 657	4 637
Resultat efter finansiella poster (tkr)	222	-2 602	1 099	524	549
Soliditet (%)	26	39	47	42	39
Kassalikviditet (%)	50	98	216	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	183	134	342	-	-

Årsavgifterna höjdes 2023-10-01 med 3% samt 2024-01-01 med 1%.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	287 200	2 243 412	6 869 907	-2 601 850	6 798 669
Disposition av föregående års resultat:			-2 601 850	2 601 850	0
Fond för ytter underhåll		250 000	-250 000		0
Årets resultat				221 900	221 900
Belopp vid årets utgång	287 200	2 493 412	4 018 057	221 900	7 020 569

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 018 057
årets vinst	221 900
	4 239 957

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	250 000
i ny räkning överföres	3 989 957
	4 239 957

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2023	2022
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 933 172	4 749 815
		4 933 172	4 749 815
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 214 038	-6 077 931
Övriga externa kostnader		-349 223	-348 274
Personalkostnader	4	-121 245	-233 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-780 046	-603 579
		-4 464 552	-7 263 393
Rörelseresultat		468 620	-2 513 578
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117 894	11 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 613	-99 836
		-246 719	-88 273
Resultat efter finansiella poster		221 901	-2 601 851
Resultat före skatt		221 901	-2 601 851
Årets resultat		221 900	-2 601 851

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 958 839	15 084 085
Inventarier, verktyg och installationer	6	40 385	80 769
Pågående nyanläggningar	7	0	0
		22 999 224	15 164 854
Summa anläggningstillgångar		22 999 224	15 164 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		160	0
Övriga fordringar		304 230	93 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		190 444	179 902
		494 834	272 909
<i>Kassa och bank</i>		3 638 337	2 243 770
Summa omsättningstillgångar		4 133 171	2 516 679
SUMMA TILLGÅNGAR		27 132 395	17 681 533

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	287 200	287 200
Reservfond	2 493 412	2 243 412
	2 780 612	2 530 612
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	4 018 057	6 869 907
Årets resultat	221 900	-2 601 850
	4 239 957	4 268 057
Summa eget kapital	7 020 569	6 798 669
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut 8, 9	11 602 889	8 307 485
Summa långfristiga skulder	11 602 889	8 307 485
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 166 258	1 200 000
Leverantörsskulder	597 176	613 590
Aktuella skatteskulder	13 401	13 401
Övriga skulder	91 784	91 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	640 318	656 604
Summa kortfristiga skulder	8 508 937	2 575 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 132 395	17 681 533

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	221 900	-2 601 850
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	780 046	593 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 001 946	-2 008 317
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-160	-120
Förändring av kortfristiga fordringar	-221 765	-161 467
Förändring av leverantörsskulder	-16 414	613 590
Förändring av kortfristiga skulder	-16 286	127 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	747 186	-1 428 334
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 614 416	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 614 416	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000 000	0
Amortering av lån	-738 338	-505 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 261 662	-505 000
Årets kassaflöde	1 394 567	-1 933 334
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 243 770	4 177 104
Likvida medel vid årets slut	3 638 337	2 243 770

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Markanläggningar skrivs av linjärt på 10-20 år.

Inventarier och maskiner skrivs av på 10 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 541 382	4 505 556
Hysesintäkter, parkeringsplatser	131 640	124 772
Medlemsel	245 454	110 151
Övriga debiterade avgifter	8 622	9 337
Övriga intäkter	6072	0
	4 933 172	4 749 816

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader	347 302	323 380
Löpande underhåll	476 013	190 826
Planerat underhåll	0	3 145 488
Elavgifter	320 812	271 985
Fjärrvärme	734 113	874 182
Vatten och avlopp	301 849	324 874
Sophantering	145 785	162 886
Snöröjning och sandning	442 449	317 670
Kabel-TV och bredband	266 152	287 929
Förbrukningsmaterial	11 136	8 550
Fastighetsförsäkring	57 997	46 330
Fastighetsskatt	110 429	123 830
	3 214 438	6 077 931

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Följande ersättningar har utgått	2023	2022
Styrelsearvoden	92 500	178 000
Sociala kostnader	28 745	55 609
	121 245	233 609

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 110 252	26 110 252
Inköp	8 614 416	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 724 668	26 110 252
Ingående avskrivningar	-11 026 167	-10 462 972
Årets avskrivningar	-739 662	-563 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 765 829	-11 026 167
Utgående redovisat värde	22 958 839	15 084 085
Taxeringsvärden byggnader	32 090 000	32 090 000
Taxeringsvärden mark	8 853 000	8 853 000
	40 943 000	40 943 000
Bokfört värde byggnader	22 795 489	14 920 735
Bokfört värde mark	163 350	163 350
	22 958 839	15 084 085

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	475 220	475 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 220	475 220
Ingående avskrivningar	-394 450	-354 066
Årets avskrivningar	-40 384	-40 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-434 834	-394 450
Utgående redovisat värde	40 386	80 770

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	6 750
Omklassificeringar	0	-6 750
Utgående anskaffningsvärden	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	1,06	2025-06-30	2 336 235	2 436 235
Stadshypotek AB	0,90	2024-12-01	2 000 000	2 300 000
Swedbank Hypotek AB	1,03	2024-05-24	3 971 250	4 016 250
Swedbank Hypotek AB	4,5	2024-09-30	695 000	755 000
Stadshypotek AB	3,72	2031-04-30	4 883 331	0
Stadshypotek AB	3,74	2033-04-30	4 883 331	0
			18 769 147	9 507 485
Kortfristig del av långfristig skuld			7 166 258	1 200 000
- varav amortering			905 008	505 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 14 244 107 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 655 500	15 376 000
	19 655 500	15 376 000

Sundsvall den 2 / 5 2024



Kristoffer Jonasson
Ordförande



Josef Jonsson
Ledamot



Annelie Nielsen
Ledamot



Patrick Olsson
Ledamot



Bo Svedlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 / 5 2024

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kubenbacken i Sundsvall, org nr 789200-2663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kubenbacken i Sundsvall för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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.

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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 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 eventuella 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 av Bostadsrättsföreningen Kubenbacken i Sundsvall för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Sundsvall den 13 maj 2024

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg

Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Västra vägen 156

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se