

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
CUBO
769638-9175
RÄKENSKAPSÅR
2024-01-01 – 2024-12-31

SÅ LÄSER DU EN ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en kort sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från entreprenaden är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CUBO

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-20 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lund. Föreningens adresser är Scheelevägen 2 A-E samt Tunavägen 53 A-C.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Dirigenten 5 i Lunds kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2024, de sista två etapperna hade inflytt under februari och maj 2024. Lägenheternas totalyta är 6 757 m² och lokalens totalyta är 52 m². Föreningen består av 113 bostadsrätter och 1 lokal.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Anna Winther-Hansen
Bertil Hopp
Inger Karlsson

Ordförande (avgått 2024-06-27)
Ordinarie ledamot (avgått 2024-06-27)
Ordinarie ledamot (avgått 2024-06-27)

Elena Lopez

Ordförande (från och med 2025-03-12,
tidigare ordinarie ledamot sedan 2024-06-27)
Ordförande (tillträtt 2024-06-27, avgått 2025-03-12)

Shalaw Bradostin
Samuel Frobell
Caroline Gadén
Alaine Handa
Marcus Sandberg
Oskar Westesson

Ordinarie ledamot (tillträtt 2024-06-27)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2024-06-27)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2024-06-27)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2024-06-27)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2024-06-27)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2024-06-27)

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ernst & Young
Heidi Nestlén, auktoriserad revisor

Ordinarie revisor
Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Charlott Berglund, Sophia Ellerstedt och Eva Lindén.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 38. Vid den extra föreningsstämman avgick Anna Winter-Hansen, Bertil Hopp och Inger Karlsson som ordinarie ledamöter, i deras ställen valdes Shalaw Bradostin, Samuel Frobell, Caroline Gadén, Alaine Handa, Elena Lopez, Marcus Sandberg och Oskar Westesson som ordinarie ledamöter.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga av föreningens medlemmar tillträtt sina bostadsrätter. Föreningens medlemmar har valts in till styrelse på en extra föreningsstämma och de har därmed tagit över driften av föreningen per 2024-06-27.

Föreningen hade slutavräkningsdag den 31 maj 2024. Föreningens samtliga intäkter och kostnader innan slutavräkningsdagen har tillfallit Peab Bostad AB. Det innebär att föreningens resultaträkning består av sju månader.

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades av PEAB 2020 och sträcker sig fram till 2050. Det totala underhållsbehovet för denna period uppgår enligt planen till 9 760 294 kr vilket ger en genomsnittlig avsättning om 325 343 kr per år. Enligt föreningens stadgar ska avsättning göras årligen, senast fr.o.m. det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts. För 2024 har föreningen gjort avsättning enligt ekonomisk plan om 290 000 kr. Föreningen kommer under 2025 fortsätta arbetet med att utveckla underhållsplanen.

Årsavgifter

Per 2025-06-30 kommer det tillfälliga avdraget på årsavgiften att försvinna. Årsavgiften kommer att justeras per 2025-07-01, men vid upprättandet av årsredovisningen är det inte beslutat hur stor förändringen blir. Förändringen kommer att föregås av ett budgetarbete.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 113

Överlåtelse under året: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 193

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

STYRELSEN HAR ORDET

Under året har BRF Cubo tagit ett viktigt steg i föreningens utveckling genom att ta över ansvaret från byggstyrelsen. Den 27 juni 2024 hölls det konstituerande styrelsemötet där den nya styrelsen för föreningen valdes och konstituerades. Styrelsen har sedan dess arbetat intensivt med att fastställa rollbeskrivningar för ett optimalt arbete inom styrelsen, samt etablerat rutiner och processer för att säkerställa en god och effektiv förvaltning av föreningen.

Styrelsens arbete och mötesstruktur:

Styrelsen har hållit regelbundna möten för att diskutera och fatta beslut om aktuella frågor samt långsiktig planering för föreningens utveckling. Fokus har varit på att etablera effektiva rutiner för förvaltningen och säkerställa god kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna.

Utbildning och kompetenshöjning:

För att stärka kompetensen har styrelsen genomfört en styrelseutbildning samt tecknat avtal med Bostadsrätterna för rådgivning och uppdatering om relevanta förändringar. Detta har stärkt styrelsens arbete och förmåga att fatta välgrundade beslut.

Förvaltning och samarbeten:

Styrelsen har haft löpande dialoger med ekonomisk och fastighetsförvaltning samt banken för att säkerställa en stabil ekonomi och långsiktig hållbarhet. Dessa samarbeten har bidragit till att optimera föreningens ekonomiska förutsättningar.

Förvaltning och underhåll:

Under året har styrelsen genomfört mindre förbättringar i gemensamma utrymmen, såsom tätning av miljöhuset och skyltning för sophantering. Detta är en del av vårt kontinuerliga arbete för att förbättra boendemiljön.

Sammanställning och översyn av avtal:

Styrelsen har genomfört en översyn av föreningens avtal, fastställt gällande avtalstider och etablerat kontakt med relevanta parter. Arbetet med att effektivisera avtalshanteringens fortsätter och kommer att vara en central del av styrelsens arbete under kommande perioder.

Framtida fokus:

Styrelsen har identifierat flera prioriterade områden för kommande perioder, med särskilt fokus på föreningens långsiktiga hållbarhet, både ekonomiskt och tekniskt.

1. Teknisk underhållsplan:

En av de mest prioriterade uppgifterna framöver är att ta fram en detaljerad teknisk underhållsplan. Den tekniska underhållsplanen kommer att vara ett avgörande verktyg för att planera och budgetera för föreningens framtida investeringar och underhåll på ett långsiktigt hållbart sätt.

2. Översyn av avtal:

Styrelsen kommer även att fokusera på en grundlig översyn av föreningens befintliga avtal. Genom att noggrant granska dessa avtal kommer vi att säkerställa att de är anpassade till föreningens aktuella behov och att vi får bästa möjliga villkor. Detta arbete syftar till att optimera föreningens ekonomiska förvaltning och skapa goda förutsättningar för framtida samarbeten.

Styrelsen,
Brf Cubo

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024**	2023	2022	2021*
Nettoomsättning (tkr)	3 705	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 421	0	0	0
Solinitet (%)	74,5	20,1	4,0	1,5
Likviditet (%)	10,2	96,7	4,2	3,7
Balansomslutning (tkr)	406 656	527 275	248 335	129 069
Eget kapital (tkr)	302 879	106 095	9 900	1 950
Total låneskuld (tkr)	97 260	0	0	0
Underhållsfond (tkr)	0	0	0	0
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	490,6	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	14 394,0	0	0	0
Sparande/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	-8,8	0	0	0
Räntekänslighet (%)	27,3	0	0	0
Energikostnad/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	134,6	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,5	0	0	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 6 757 m² bostäder.

* Avser förlängt räkenskapsår (2020-08-20 – 2021-12-31).

** Avser perioden 2024-06-01 – 2024-12-31

Nyckeltalsdefinitioner

Solinitet: Justerat eget kapital / totala tillgångar

Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

Årsavgift/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Lån/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Sparande/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Räntekänslighet (%): Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

Energikostnad/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Årsavgifter / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	106 095 000	0	0	0
Inbetalda insatser	198 205 000			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-1 420 712
Belopp vid årets utgång	304 300 000	0	0	-1 420 712

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0,00
Årets resultat	-1 420 711,56
Summa till stämmans förfogande	-1 420 711,56

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-290 000,00
Balanseras i ny räkning	-1 710 711,56

Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott samt ett negativt kassaflöde. Detta beror på att föreningen varit under produktion under nästan halva delen av året vilket inte ger en rättvisande bild detta år. Föreningens kommer löpande att anpassa sina årsavgifter till deras kostnader för att undvika framtida negativa resultat.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 704 528	0
Summa rörelseintäkter		3 704 528	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 104 219	0
Övriga externa kostnader	4	-412 557	0
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar		-1 361 556	0
Summa rörelsekostnader		-2 878 332	0
RÖRELSERESULTAT		826 196	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga rörelseintäkter och liknande resultatposter		144	0
Övriga rörelsekostnader och liknande resultatposter		-2 247 053	0
Summa finansiella poster		-2 246 909	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 420 712	0
ÅRETS RESULTAT		-1 420 712	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	399 240 944	120 511 000
Pågående arbeten	7	0	224 897 581
Summa materiella anläggningstillgångar		399 240 944	345 408 581
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 399 240 944	 345 408 581
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 965 576	178 814 576
Övriga kortfristiga fordringar		1 495 639	184 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	125 291	21 799
Summa kortfristiga fordringar		4 586 507	179 021 016
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 828 392	2 845 025
Summa kassa och bank		2 828 392	2 845 025
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 7 414 898	 181 866 041
 SUMMA TILLGÅNGAR		 406 655 843	 527 274 622

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		304 300 000	106 095 000
Summa bundet eget kapital		304 300 000	106 095 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		-1 420 712	0
Summa fritt eget kapital		-1 420 712	0
SUMMA EGET KAPITAL		302 879 288	106 095 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	58 664 100	0
Summa långfristiga skulder		58 664 100	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	41 996 088	233 159 401
Leverantörsskulder		333 655	4 683 640
Övriga kortfristiga skulder		1 693 179	178 884 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 089 533	4 452 566
Summa kortfristiga skulder		45 112 455	421 179 622
SUMMA SKULDER		103 776 555	527 274 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		406 655 843	527 274 622

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-12-31	2023-12-31
Rörelseresultat	826 197	0
Justering avskrivningar	1 361 556	0
Erlagd ränta	-2 247 053	0
Erhållen ränta	144	0
	-59 156	0
Ökning(-)/(+)Minskning av rörelsefordringar	174 434 509	-178 991 702
Ökning(+)/(-)Minskning av rörelseskulder	-184 903 855	186 094 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 469 346	7 102 631
Investering i fastighet	-55 193 919	-106 985 443
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 193 919	-106 985 443
Inbetalda insatser	198 205 000	96 195 000
Upptagna lån	101 173 500	0
Amortering av lån	-233 672 713	-3 349 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	65 705 787	92 845 001
Summa förändring av likvida medel	-16 633	-7 037 811
Kassa och bank vid årets början	2 845 025	9 882 836
Kassa och bank vid årets slut	2 828 392	2 845 025

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

I årsavgiften ingår kallvatten och varmvatten. Hushållsel debiteras medlemmar efter uppmätt förbrukning. Triple Play debiteras utöver årsavgiften.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,8% per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

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

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 314 898	0
Hysesintäkter lokaler	60 667	0
El	114 809	0
Triple Play	132 295	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	22 347	0
Övriga intäkter	59 513	0
Summa nettoomsättning	3 704 528	0

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	47 331	0
El	361 115	0
Värme	400 000	0
Vatten och avlopp	148 576	0
Sophämtning	147 197	0
Summa driftkostnader	1 104 219	0

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Reparationer	31 498	0
Triple Play	104 761	0
Förvaltningskostnader	150 465	0
Serviceavtal	27 041	0
Revisionsarvode	14 792	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	15 472	0
Övriga kostnader	68 528	0
Summa externa kostnader	412 557	0

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
Summa personalkostnader	0	0

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	0	0
Nyanskaffningar	280 091 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 091 500	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 361 556	0
Utgående avskrivningar	-1 361 556	0
Bokfört värde byggnader	278 729 944	0
Ingående anskaffningsvärde mark	120 511 000	120 511 000
Bokfört värde mark	120 511 000	120 511 000
Bokfört värde byggnader och mark	399 240 944	120 511 000
Taxeringsvärde		
Byggnad	164 026 000	30 885 000
Mark	41 316 000	41 316 000
Taxeringsvärde totalt	205 342 000	72 201 000

NOT 7 PÅGÅENDE ARBETEN

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	224 897 581	117 912 138
Under året nedlagda kostnader	55 193 919	106 985 443
Omfört till byggnad	-280 091 500	0
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	0	224 897 581
 Bokfört värde pågående arbeten	 0	 224 897 581

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 759	16 548
Övriga förutbetalda kostnader	53 532	5 251
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 291	21 799

NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2025
Sparbanken Skåne	3,991%	Rörligt	38 596 088*	953 500
Sparbanken Skåne	3,840%	2027-05-10	58 664 100	0
Summa skulder till kreditinstitut			97 260 188	953 500

*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2025. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till: **92 492 688**

Ställda säkerheter	2024	2023
Fastighetsinteckningar	97 773 500	97 773 500

NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	484 312	125 003
Upplupna räntekostnader	0	4 307 563
Övriga upplupna kostnader	605 221	20 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 089 533	4 452 566

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elena Lopez
Ordförande

Samuel Frobell

Caroline Gadén

Alaine Handa

Marcus Sandberg

Oskar Westesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF CUBO 769638-9175 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELENA LOPEZ

Elena Lopez

[REDACTED]

2025-04-25 09:01:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.66.48.194

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Samuel Frobell

Samuel Frobell

[REDACTED]

2025-04-25 07:59:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.68.227.29

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Emil Peter Sandberg

Marcus Sandberg

[REDACTED]

2025-04-25 09:03:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 130.235.201.200

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAROLINE GADÉN

Caroline Gadén

[REDACTED]

2025-04-25 12:49:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.237.201.163

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Alain Handa

Alain Handa

[REDACTED]

2025-04-28 08:38:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.66.31.164

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-26 08:24:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: OSKAR WESTESSON

Oskar Westesson

[REDACTED]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.121.167

ERNST & YOUNG AKTIEBOLAG 556053-5873 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 09:27:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

[REDACTED]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.95

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Cubo, org.nr 769638-9175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cubo för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31).

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 2024 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken 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 Brf Cubo för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 –2024-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Karlskrona, den dag som framkommer av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

ERNST & YOUNG AKTIEBOLAG 556053-5873 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 10:05:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén



Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.95