

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUBENBACKEN

ÅRSREDOVISNING 2025



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 panter 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 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUBENBACKEN
789200-2663

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Kassaflödesanalys
Sid 10	Noter
Sid 11	Noter till resultaträkning
Sid 12	Noter till balansräkning
Sid 14	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kubenbacken, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025-05-22.

Patrik Olsson	Ordförande
Bo Svedlund	Ledamot
Andreas Åkerman	Ledamot

Irene Renlund	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

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.

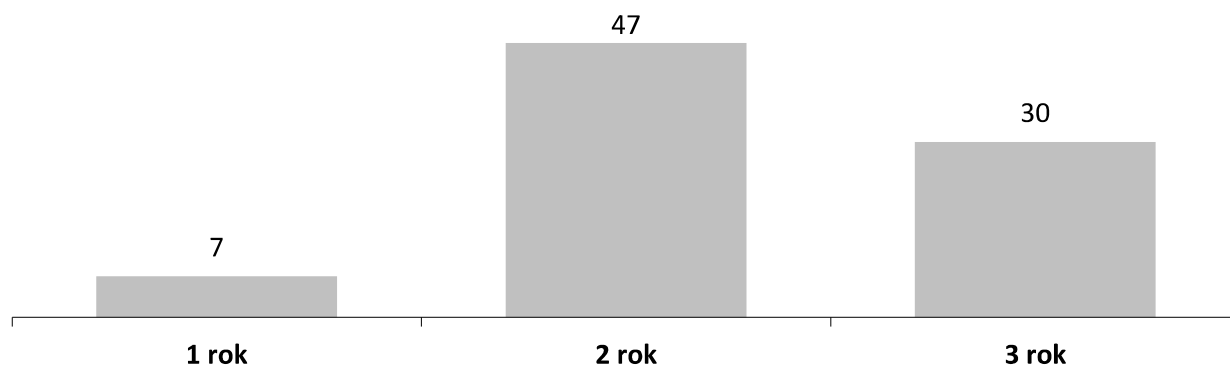
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 er hålla en lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta sker årligen avsättningar till fastighetens underhållsfond.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Stolpbelysning	2024	
Bastu	2024	
Grillkåta	2024	
Boulebana	2024	
Asfaltering & markarbete	2024	
Installation elbilsaddare	2023	
Byte kulvert	2023-2024	
Relining	2021-2023	
Ny belysning	2021	Gångvägar och parkering
Takfläktar	2021	
Byte serviceledningar	2020	Vatten, avlopp, dagvatten. Alvågen 17-19 & 21-23
Kulvertar	2020	Alvågen 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 6 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st, under året har 6 st utträden skett och 7 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 95 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	875	858	831	824	812
Årsavgifts andel i % av total intäkt	89,0	92,1	92,1	94,9	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 103	3 269	3 434	1 740	-
Lån/kvm totalyta	3 080	3 244	3 409	1 727	1 818
Räntekänslighet (%)	3,5	3,8	4,1	2,1	-
Genomsnittsränta (%)	3,1	2,9	1,8	1,1	1,0
Sparande/kvm totalyta	227	182	182	208	-
Energikostnad/kvm totalyta	295	279	246	267	-
Nettoomsättning (tkr)	5 373	5 089	4 933	4 750	4 767
Resultat efter finansiella poster (tkr)	316	-221	222	-2 602	1 099
Soliditet (%)	28	27	26	39	47
Kassalikviditet (%)	38	28	50	98	216
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	131	118	183	134	342

Årsavgifterna höjdes 2026-01-01 med 3%.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	287 200	2 743 412	3 989 957	-221 493	6 799 076
Disposition av föregående års resultat:			-221 493	221 493	0
Fond för ytter underhåll		250 000	-250 000		0
Uttag fond ytter underhåll		-262 500	262 500		0
Årets resultat				315 641	315 641
Belopp vid årets utgång	287 200	2 730 912	3 780 964	315 641	7 114 717

Förslag till behandling av ansamlad vinst
Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten (kronor):

balanserad vinst	3 780 964
årets vinst	315 641
	4 096 605

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	277 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	3 819 605
	4 096 605

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

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 372 788	5 088 953
Övriga intäkter		93	651
		5 372 881	5 089 604
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 110 505	-3 410 814
Övriga externa kostnader		-345 855	-289 001
Personalkostnader	4	-110 392	-110 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-935 758	-958 654
		-4 502 510	-4 768 544
Rörelseresultat		870 371	321 060
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 203	4 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 934	-547 285
		-554 731	-542 554
Resultat efter finansiella poster		315 640	-221 493
Resultat före skatt		315 640	-221 493
Årets resultat		315 640	-221 493

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 431 891	23 367 026
Inventarier, verktyg och installationer	6	48 794	0
		22 480 685	23 367 026
Summa anläggningstillgångar			
		22 480 685	23 367 026
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 605	14 302
Övriga fordringar		240 307	280 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		255 665	231 460
		505 577	526 724
<i>Kassa och bank</i>			
		2 411 886	1 905 858
Summa omsättningstillgångar			
		2 917 463	2 432 582
SUMMA TILLGÅNGAR			
		25 398 148	25 799 608

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	287 200	287 200
Reservfond	2 730 912	2 743 412
	3 018 112	3 030 612
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	3 780 964	3 989 957
Årets resultat	315 641	-221 493
	4 096 605	3 768 464
Summa eget kapital	7 114 717	6 799 076
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 10 602 873	10 366 646
Summa långfristiga skulder	10 602 873	10 366 646
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 356 258	7 497 493
Leverantörsskulder	440 683	405 160
Skatteskulder	17 603	0
Övriga skulder	110 527	91 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	755 487	639 449
Summa kortfristiga skulder	7 680 558	8 633 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 398 148	25 799 608

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	870 372	321 060
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	935 758	958 654
Erhållen ränta	2 949	4 731
Erlagd ränta	-556 142	-537 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 252 937	746 519
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	4 697	-14 142
Förändring av kortfristiga fordringar	15 673	-16 717
Förändring av leverantörsskulder	35 523	-192 016
Förändring av kortfristiga skulder	151 623	-24 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 460 453	498 985
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-49 417	-1 326 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 417	-1 326 456
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-905 008	-905 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-905 008	-905 008
Årets kassaflöde	506 028	-1 732 479
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 905 858	3 638 338
Likvida medel vid årets slut	2 411 886	1 905 858

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

	2025	2024
Årsavgifter	4 780 871	4 687 020
Hysesintäkter, parkeringsplatser	143 670	135 896
Medlemsel	228 970	243 881
Övriga debiterade avgifter	214 424	19 220
Övriga intäkter	4 946	3 586
	5 372 881	5 089 603

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	379 627	378 849
Löpande underhåll	322 360	417 046
Planerat underhåll	0	262 500
Elavgifter	279 913	294 727
Fjärrvärme	882 154	845 869
Vatten och avlopp	462 492	395 774
Sophantering	208 613	178 858
Snöröjning och sandning	92 858	238 438
Kabel-TV och bredband	236 331	195 732
Elbilsladdare	18 900	10 404
Förbrukningsmaterial	13 875	7 890
Fastighetsförsäkring	67 556	60 896
Fastighetsskatt	145 826	123 830
	3 110 505	3 410 814

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Följande ersättningar har utgått	2025	2024
Styrelsearvoden	84 000	84 000
Sociala kostnader	26 392	26 075
	110 392	110 075

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 051 124	34 724 668
Inköp	0	1 771 456
Nedskrivning bidrag laddstolpar	0	-445 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 051 124	36 051 124
Ingående avskrivningar	-12 684 098	-11 765 829
Årets avskrivningar	-935 135	-918 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 619 233	-12 684 098
Utgående redovisat värde	22 431 891	23 367 026
Taxeringsvärden byggnader	39 043 000	32 090 000
Taxeringsvärden mark	10 658 000	8 853 000
	49 701 000	40 943 000
Bokfört värde byggnader	22 268 541	23 203 676
Bokfört värde mark	163 350	163 350
	22 431 891	23 367 026

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	475 220	475 220
Inköp	49 417	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	524 637	475 220
Ingående avskrivningar	-475 220	-434 834
Årets avskrivningar	-623	-40 386
Utgående ackumulerade avskrivningar	-475 843	-475 220
Utgående redovisat värde	48 794	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,66	2027-06-30	2 136 235	2 236 235
Stadshypotek AB	2,63	2026-12-01	1 400 000	1 700 000
Swedbank Hypotek AB	2,529	2026-02-28	3 881 250	3 926 250
Swedbank Hypotek AB	2,992	2026-02-28	575 000	635 000
Stadshypotek AB	3,72	2031-04-30	4 483 323	4 683 327
Stadshypotek AB	3,74	2033-04-30	4 483 323	4 683 327
			16 959 131	17 864 139
Kortfristig del av långfristig skuld -varav amortering			6 356 258 905 008	7 497 493 905 008

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 12 434 091 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 655 500	19 655 500
	19 655 500	19 655 500

Årsredovisning beslutades 2026-02-24

Dag som framgår enligt digital signatur

Patrik Olsson
Ordförande

Bo Svedlund
Ledamot

Andreas Åkerman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument inneholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

PATRICK OLSSON

5970e4ac-d7cf-4419-b376-e0584a0a2fc4 - 2026-03-18 17:41:05 UTC +02:00
BankID / Freja eID - a270b6c6-ce30-44ec-8711-0e70da19f2b3 - SE

SVEN ANDREAS ÅKERMAN

396aeb0c-6e60-4c62-b07f-4ddfb5ccdd91 - 2026-03-20 22:32:37 UTC +02:00
BankID / Freja eID - a3e5b1af-ec30-4cde-8d85-d6a43a3b3096 - SE

Bo Ivar Svedlund

c4ef0fb0-5072-4e08-88b2-09b3583cec45 - 2026-03-23 15:00:55 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 696f82bc-b10e-45b3-b6f4-f4dcb99b02c7 - SE

KARL NIKLAS NYBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EY AB

d8ad1218-c60d-42a0-8439-57cd63259b91 - 2026-03-23 15:17:49 UTC +02:00

BankID / Freja eID - de0f4387-dfd8-44ed-8457-6fac9c4a3912 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
fimateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionsssed 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 tryggsamt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NIKLAS NYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: ffd7f042c37fec[...]58cd73a8c8ef8

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-23 13:18:54 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se