

ÅRSREDOVISNING

# Bostadsrättsföreningen Kubik 2023



nordicLIFE

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Kubik**  
769635-1555

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kubik, 769635-1555, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2018-01-23
Ekonomiska planen registrerades	2019-05-23
Stadgarna registrerades	2018-01-23

22 mars 2022 fusionerades Brf kubik 1 (övertagande förening) med Brf Kubik 2 769635-2959 och Brf Kubik 3 769636-1604 (överlåtande föreningar) genom sk absorption varefter de två senare föreningarna upphörde att existera.

### Styrelsesammansättning

<b>Styrelseledamöter</b>	<b>Roll</b>
Anders Markström	Styrelseordförande
Mats Byström	Ledamot
Martina Turujlija	Ledamot
Conny Hogander	Ledamot
Anneli Stenhammar	Ledamot

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit i 8 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2023-06-28 På stämman närvarade 12 medlemmar representerande 10 lägenheter.

### Revisor

WeAudit Sweden AB med påskrivande revisor Isak Olofsson.

### Fastighetsbeteckning

### Kommun

Rambergssstaden 74:8  
Rambergssstaden 74:10  
Rambergssstaden 74:9

Göteborg

Byggnadsår	2019-2020
Värdeår	2019-2020
Total byggnadsyta	8314 kvm
varav lägenhetsyta	8314 kvm
varav lokalyta	0 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	166
Antal lokaler	0

### Lägenhetsfördelning

Studio	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
16	67	18	54	11	166

### Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB övergår till PHM Redovisning AB
Fastighetsskötsel	NordicLife Förvaltning AB övergår till Optimal Service
Revision	WeAudit Sweden AB
Vatten & Avlopp	Göteborgs Kommun
Sophämtning	Göteborgs Kommun
Återvinning	Renova AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Bredband/TV	Telia Sverige AB
Personhissar (jour och service)	Kone AB
Personhissar (besiktning)	Kiwa Inspecta AB
Entrémattor	StädBolaget i Göteborg AB
Rengöring sopkärl	KTM Transport AB
Styr och regler	CR Fastighetsteknik AB (nytt 2023)
Energioptimering	CR Fastighetsteknik AB (nytt 2023)
Brandskyddskontroll	SafeTeam (nytt 2023)
Fågelbekämpning	Anticimex (nytt 2023)
Fönsterautomatik	D+H Sverige AB (nytt 2023)
OVK-besiktning	Energi och Miljöteknik i Göteborg AB (nytt 2023)
Lekutrustning (besiktning)	LPE Sverige AB (nytt 2023)

### Medlemsinformation

#### Antal medlemmar

Vid årets början	237 medlemmar
Vid årets slut	237 medlemmar
Antal överlåtelse under året	17 lägenheter

## Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	441 500 000			441 500 000
Fond för yttre underhåll	1 602 940	1 012 218		2 615 158
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>443 102 940</b>	<b>1 012 218</b>		<b>444 115 158</b>
Ansamlad vinst / förlust	-2 841 146	-1 012 218	-2 191 829	-6 045 192
Årets resultat	-2 191 829	-1 155 105	2 191 829	-1 155 105
<b>Balanserat resultat</b>	<b>-5 032 975</b>	<b>-2 167 323</b>	<b>-</b>	<b>-7 200 297</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>438 069 965</b>	<b>-1 155 105</b>	<b>-</b>	<b>436 914 861</b>

## Fond för yttre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	1 602 940	531 638
Avsättning enligt underhållsplan	1 012 218	558 522
Förändring kopplad till fusion	-	512 780
	<b>2 615 158</b>	<b>1 602 940</b>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi:

Föreningen gör för 2023 ett resultat om -1 155 105 (-2 191 829) kr. Av dessa utgör avskrivningar 2 596 939 (2 596 439) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 1 257 075 (865 692) kr på lånen. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 110 897 450 (112 154 525) kr.

Under året har föreningen investerat 150 000kr i fasadbelysning, 113 025 kr (241 000) kr i planerat underhåll och haft reparationskostnader om 38 777 (64 237) kr.

Föreningen har tecknat nytt avtal med Anticimex avseende fågelbekämpning och avtalet har en bindningstid om 3 år från 2023-05-15.

Föreningen har tecknat nytt avtal med SafeTeam avseende brandskyddskontroll och avtalet har en bindningstid om 3 år från 2024-01-01.

Avtalen med NordicLife för ekonomisk förvaltning har övergått till PHM Redovisning.

Avtalen med NordicLife för teknisk förvaltning har övergått till Optimal Servic

### Kommentar om negativt resultat:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat

### Tekniskt underhåll:

Föreningen har genomfört enklare tekniskt underhåll av fastigheterna som för det mesta omfattats av garanti och således inte belastat föreningens ekonomi. De åtgärder som utförts är en energioptimering samt installation av fasadbelysning.

### Ordförande har ordet:

Det gångna året har varit fyllt av utmaningar. Som många av er redan är medvetna om, har det höga ränteläget påverkat oss liksom andra föreningar runtom i landet. Detta har resulterat i kraftigt ökade kostnader för viktiga tjänster såsom värme, vatten, el och avfallshantering.

Trots dessa utmaningar, bevakar styrelsen situationen och anstränger sig för att hantera dessa ökade kostnader på bästa möjliga sätt. Vi är fullt medvetna om betydelsen av att hålla våra avgifter rimliga och vi har arbetat hårt för att säkerställa att den senaste höjningen av avgifterna täcker nödvändiga utgifter utan att vara orimlig för våra medlemmar.

Jag vill också uttrycka en förhoppning om att om ränteläget förbättras, är styrelsen inte främmande för möjligheten att sänka avgifterna igen. Vi håller noga koll på ekonomin och är redo att anpassa oss efter förändringar som kan gynna våra medlemmar.

Trots dessa utmaningar står vår förening stark. Vi har en engagerad styrelse och en gemenskap som tillsammans kan hantera dessa utmaningar

## Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	7 468 679	5 086 767
Resultat efter finansiella poster	-1 155 105	-2 191 829
Soliditet, %	80	79
Årsavgift bostäder pris/kvm	880	609
Skuldsättning/kvm	13 339	13 490
Räntekänslighet, %	15	23
Energikostnad/kvm	121	96
Sparande/kvm	187	78
Årsavgifters andel av alla rörelseintäkter, %	95	95

2022 års siffror påverkas av fusionen per 220322. Tidigare år är ej medtagna då fusionen gör att nyckeltalen kan bli missvisande vid jämförelse mellan åren.

### Förklaringar till nyckeltal

Nettoomsättning är de intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster är en förenings bokföringsmässiga resultat och kan ses längst ner i föreningsens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningsens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet (*Förenklat: (Eget kapital/Totalt kapital)\*100*) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån. En låg soliditetsprocent indikerar att föreningen har en hög belåningsgrad och ofta är mer känslig för stigande räntor.

Årsavgift bostäder pris/kvm (*årsavgift och vattenavgift/BOA*) ger en indikation på hur högt eller lågt en förenings medlemsavgifter är satta. Genomsnittlig nivå 2023 varierar runt 600kr/kvm till 750kr/kvm men påverkas också av huruvida exempelvis el, vatten och bredband ingår i avgiften samt föreningsens ålder och geografiska plats.

Belåning (*lån/BOA*) visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek.

Räntekänslighet (*lån/årsavgifter för bostäder*) är hur mycket en förening måste höja sina avgifter om räntan för föreningens lån ökar med 1%. En ny förening har ofta högre räntekänslighet då de vanligtvis är högt belånade.

Energikostnad/kvm (*kostnad för el, vatten och uppvärmning/BTA*) visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, fastighetens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Sparande/kvm (*Justerat resultat/BOA*) är hur mycket föreningen sparar inför framtida underhåll och renoveringsbehov av fastigheten. Normal nivå ligger på mellan 200kr/kvm till 300kr/kvm.

Årsavgifters andel av alla rörelseintäkter (*årsavgift/totala rörelseintäkter*) ger hur mycket av föreningens alla intäkter kommer från medlemmarnas årsavgifter och hur mycket som kommer från annat, exempelvis hyror för hyresrätter, lokaler och parkering, försäkringsersättningar och bidrag.

<i>Riktvärden belåning</i>			<i>Riktvärden för räntekänslighet</i>		
Mycket bra	0	5000	Mycket bra	0%	5%
Bra	5000	10000	Bra	5%	10%
Mindre bra	10000	15000	Mindre bra	10%	15%
Inte alls bra	15000	Högre	Inte alls bra	15%	Högre

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat	-5 032 975
Årets resultat	-1 155 105
avsättning till underhållsfond	-1 012 218
<b>Summa</b>	<b>-7 200 297</b>
balanseras i ny räkning	-7 200 297
<b>Summa</b>	<b>-7 200 297</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	7 468 679	5 086 767
Övriga rörelseintäkter		77 719	-
		<u>7 546 398</u>	<u>5 086 767</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 771 950	-2 484 256
Övriga externa kostnader	4	-334 375	-227 484
Personalkostnader	5	-62 819	-80 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 596 939	-2 596 439
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 780 315</u>	<u>-302 098</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 023 163	18 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 958 583	-1 907 735
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 155 105</u>	<u>-2 191 829</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 155 105</u>	<u>-2 191 829</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-1 155 105</b></u>	<u><b>-2 191 829</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	520 460 599	523 057 038
Inventarier, verktyg och installationer	7	149 500	-
		<u>520 610 099</u>	<u>523 057 038</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i Samfällighetsförening	8	25 234 524	25 234 524
		<u>25 234 524</u>	<u>25 234 524</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>545 844 623</u>	<u>548 291 562</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		99 227	-1 762
Övriga fordringar		80 098	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	456 467	303 782
		<u>635 792</u>	<u>302 020</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	3 325 037	3 600 509
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 960 829</u>	<u>3 902 529</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>549 805 452</u>	<u>552 194 091</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		441 500 000	441 500 000
Fond för yttre underhåll		2 615 158	1 602 940
		<u>444 115 158</u>	<u>443 102 940</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 045 192	-2 841 146
Årets resultat		-1 155 105	-2 191 829
		<u>-7 200 297</u>	<u>-5 032 975</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>436 914 861</u>	<u>438 069 965</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 038 000	12 164 052
		<u>12 038 000</u>	<u>12 164 052</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	98 859 450	99 990 473
Leverantörsskulder		679 313	695 799
Övriga kortfristiga skulder		39 464	26 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 274 364	1 247 122
		<u>100 852 591</u>	<u>101 960 074</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>549 805 452</u>	<u>552 194 091</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 155 105	-2 191 829
Justering för avskrivningar	2 596 939	2 596 469
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 441 834</b>	<b>404 640</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-333 772	-59 599
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	23 541	1 446 773
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 131 603</b>	<b>1 791 814</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-150 000	-330 359 011
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-16 222 194
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-150 000</b>	<b>-346 581 205</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser/förändring eget kapital	-	275 330 895
Upptagna lån	-	72 259 753
Amortering av lån	-1 257 075	-308 457
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 257 075</b>	<b>347 282 191</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-275 472</b>	<b>2 492 800</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 600 509</b>	<b>1 107 709</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 325 037</b>	<b>3 600 509</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	100
Elinstallationer	25

#### **Underhållsplan**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplaner.

#### **Skatter och avgifter**

För hyreshus blir avgiften 1 589kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

De första 15 åren från fastighetens värdeår är avgiftsfri. Föreningen betalar därmed inte fastighetsavgift förrän år 2034.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Fastighetens intäkter</b>		
Årsavgifter	7 195 693	4 840 815
Vattendebitering	121 691	220 278
Andrahandsavgifter	84 938	-
Vidarefakturerade kostnader	66 357	21 969
Övriga intäkter	-	3 705
<b>Summa</b>	<b>7 468 679</b>	<b>5 086 767</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Driftskostnader</b>		
El	245 793	281 366
Fjärrvärme	494 873	327 954
Vatten	262 132	191 975
Renhållning	328 544	282 716
	1 331 342	1 084 011

### Rörelsekostnader

Fastighetsskötsel / lokalvård	429 954	340 782
Skötsel utemiljö	78 838	55 192
Kabel-TV	451 388	394 550
Fastighetsförsäkringar	137 335	140 053
Bevakningskostnader	37 004	14 655
Övriga avtalskostnader	68 350	72 401
Kostnader som vidarefakturerats	66 357	10 875
Avgift Lundby Park Samfällighet	19 580	12 262
	1 288 806	1 040 770

### Löpande reparationer och underhåll

Reparationer huskropp	2 500	3 688
Reparationer invändigt	3 063	9 730
Reparationer installationer och teknik	28 245	40 093
Garantiarbeten och besiktningar	4 969	64 964
	38 777	118 475

OVK	80 000	-
Planerat underhåll teknik	33 025	241 000
	113 025	241 000

<b>Summa</b>	<b>2 771 950</b>	<b>2 484 256</b>
--------------	------------------	------------------

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revision	58 313	23 500
Ekonomisk förvaltning	210 985	176 722
Bankkostnader	7 646	5 235
Övriga externa kostnader	57 431	22 027
<b>Summa</b>	<b>334 375</b>	<b>227 484</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	50 373	62 994
Sociala kostnader	12 446	17 692
<b>Totalt</b>	<b>62 819</b>	<b>80 686</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	530 861 886	197 360 670
-Tillkommande Kubik 2	-	165 376 202
-Tillkommande Kubik 3	-	168 125 014
Vid årets slut	530 861 886	530 861 886
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 804 848	-2 066 204
-Ackumulerade avskrivningar Kubik 2	-	-1 643 876
-Ackumulerade avskrivningar Kubik 3	-	-1 498 329
-Årets avskrivning	-2 596 439	-2 596 439
Vid årets slut	-10 401 287	-7 804 848
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>520 460 599</b>	<b>523 057 038</b>
<b>Varav mark</b>	<b>271 218 136</b>	<b>271 218 136</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	220 000 000	220 000 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	76 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>296 000 000</b>	<b>296 000 000</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar - fasadbelysning	150 000	-
	<u>150 000</u>	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-500	-
Vid årets slut	<u>-500</u>	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>149 500</b>	-

## Not 8 Andelar i samfällighetsförening

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	25 234 524	9 012 330
-Tillkommande Kubik 2	-	8 411 508
-Tillkommande Kubik 3	-	7 810 686
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>25 234 524</b>	<b>25 234 524</b>

Innehavet avser föreningens andel (24%+22%+21%) i Lundbypark Garage 1 Samfällighet, org nr 717918-6833

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	94 542	98 289
Bredband, TV	38 630	38 630
Skadedjursavtal	6 000	-
Samfällighetsavgift	5 985	3 836
Medlemskap bostadsrätterna	9 500	9 500
Teknisk förvaltning	-	94 933
Ekonomisk förvaltning	42 417	49 667
Övriga förutbetalda kostnader	8 167	8 927
Upplupna räntetaksintäkter	<u>251 226</u>	-
<b>Summa</b>	<b>456 467</b>	<b>303 782</b>

## Not 10 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto	2 602 521	1 946 789
Gamla klientmedelskontot Kubik 2	-	1 038 424
Gamla klientmedelskontot Kubik 3	-	615 296
Bankkonto Nordea	<u>722 516</u>	-
<b>Summa</b>	<b>3 325 037</b>	<b>3 600 509</b>



## Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Ränta %	2023-12-31	2022-12-31	Nästa villkorsändring
Nordea - lån 3975 83 74397	4,57	13 126 692	13 298 057	2024-10-10
Nordea - lån 3975 83 74400	4,57	13 126 692	13 298 057	2024-10-10
Nordea - lån 3975 83 74419	4,57	13 127 293	13 298 658	2024-10-10
Nordea - lån 3975 83 33623	4,64	11 614 873	11 736 481	2024-02-26
Nordea - lån 3975 83 33631	4,64	11 704 873	11 826 481	2024-02-26
Nordea - lån 3975 83 33658	4,64	11 704 873	11 826 481	2024-02-26
Nordea - lån 3975 83 53268	4,63	12 164 051	12 290 103	2024-04-19
Nordea - lån 3975 83 53276	4,63	12 164 051	12 290 103	2024-04-19
Nordea - lån 3978 89 78673	1,34	12 164 052	12 290 104	2025-03-19
<b>Summa</b>		<b>110 897 450</b>	<b>112 154 525</b>	
Kortfristig del, amortering		126 052	126 052	
Kortfristig del, villkorsändring		98 733 398	99 864 421	
Långfristig del av fastighetslånen		12 038 000	12 164 052	
		<b>110 897 450</b>	<b>112 154 525</b>	

Kortfristig del avser lån som kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Långfristig del avser lån som kommer att amorteras eller villkorsändras efter längre tid än ett år.

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	115 426 410	115 426 410
	115 426 410	115 426 410
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>115 426 410</b>	<b>115 426 410</b>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen räntekostnad	395 605	495 818
Förutbetalda årsavgifter	691 838	552 711
Upplupna driftskostnader	146 921	177 593
Övriga upplupna kostnader	40 000	21 000
	<b>1 274 364</b>	<b>1 247 122</b>

## Underskrifter

Göteborg det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Anders Markström  
Styrelseordförande

Mats Byström  
Ledamot

Martina Turujlija  
Ledamot

Conny Hogander  
Ledamot

Anneli Stenhammar  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signatur.  
WeAudit Sweden AB

Isak Olofsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kubik, org.nr. 769635-1555

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kubik för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kubiks finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kubik för räkenskapsåret 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kubik 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg per datum som framgår av påskrift nedan

Auktoriserad revisor Isak Olofsson för WeAudit Sweden AB

# BEGREPPSFÖRKLARING

## Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

## Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

## Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

## Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

## Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

## Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

## Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

# FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

## *Fullmakt*

Namn:

Jag ger härmed ..... rätt att

vid föreningsstämman den ...../.....20..... föra min talan.

Namnteckning: .....

Förening: ..... Lägenhetsnummer: .....



Besöksadress: Neongatan 2,  
431 53 Mölndal  
Telefon: 0709-15 15 55  
E-post: [info.gbg@phmredovisning.se](mailto:info.gbg@phmredovisning.se)  
Webb: [phmredovisning.se](http://phmredovisning.se)

Följande handlingar har undertecknats den 10 maj 2024



ÅR 2023 - signerad.pdf

(5806329 byte)

SHA-512: 10e1eddc3709907c924c0eefa6957c27d1906  
2ec5f5d435b3d6414d54d5f4206bf1faed9f2ce85882d5  
71af6f6e0fdc002327eb5e6d4989b05ca310ee2ab9cca

## Underskrifter

2024-05-08 15:12:18 (CET)



**Anders Lars Markström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-09 19:20:50 (CET)



**Sven Conny Hogander**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-10 11:51:13 (CET)



**Mats Henrik Byström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-09 07:28:36 (CET)



**Anneli Maria Stenhammar**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 20:07:54 (CET)



**Martina Turujlija**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-10 11:57:36 (CET)



**Isak Emmanuel Partanen Olofsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### ÅR 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d293f090da2e33cf5452ccc78a1bc6d63ef90750f1860496b087ffd703786080472b862aceb105c0abc8357c9ebe291ebd31ad60e1046fe878aefef1e9f5a40



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.