

Årsredovisning

Brf Kuststad 2
Org nr: 769633-3314

2022-01-01 – 2022-12-31



TM SL
S-MW MIC
TE

ATP
J-MW SCM
MK TE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kuststad 2 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-11.

antogs 2022-10-25

Årets resultat är bättre än föregående år och beror främst på något minskade driftkostnader jämfört med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 154 % till 195 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 025 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 148 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 253 m² (lokal) plus 4 213 m² (garaget), vilket motsvarar 33 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Isbrytaren 3 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 104 lägenheter och 1 lokal samt garage i källarplan. Byggnaderna är uppförda 2019. Fastighetens adress är Småbåtsgatan 8 A-H i Luleå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

MCC
JAW 2
SE
TE

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	23
3 rum och kök	62
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	6 169 m ²
Total bostadsarea	9 072 m ²
Lokaler bostadsrätt	253 m ²
Garagelokaler	4 213 m ²
Total lokalarea	4 466 m ²

Årets taxeringsvärde	310 045 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 63 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

JMW 3 MK
EK
TE

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Kieri	Ordförande	2024
Nicklas Thorén	Sekreterare	2024
Kjell Åke Nilsson	Vice ordförande	2023
Sofie Sehlstedt	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Johansson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Enstedt, Advise North AB	Auktoriserad revisor	2023
Inga-Maj Vikström	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Mosesson	2023
Ola Hansson	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 173 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 172 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-04-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 592 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 667	6 662	6 269	114	-
Rörelsens intäkter	7 275	6 996	9 449	114	60
Resultat efter finansiella poster	-877	-1 120	837	42	41
Soliditet %	69	69	66	13	-
Likviditet %	195	154	108	147	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	592	592	592	592	-
Driftkostnader, kr/m ²	281	300	360	0	-
Ränta, kr/m ²	143	137	202	0	-
Lån, kr/m ²	13 004	13 138	13 271	13 338	-

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Rörelsens intäkter: Avser föreningens totala intäkter, se resultaträkningen.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet %: Beräknas genom omsättningstillgångar genom de kortfristiga skulderna

Årsavgiftsnivån för bostäder, kr/m²: Beräknas genom de totala årsavgifterna för året genom area för bostäder taget hänsyn till tidigare kortare räkenskapsår.

Driftkostnader, kr/m²: Beräknas genom den totala driftkostnaden för året genom total area för byggnaden

Ränta, kr/m²: Beräknas genom totala räntekostnaden för året genom totala area för byggnaden.

Lån, kr/m²: Beräknas genom totala lån till kreditinstitut genom totala area för byggnaden

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	221 674 059	62 882 250	760 000	-2 111 530	-1 120 251
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 120 251	1 120 251
Reservering underhållsfond			380 000	-380 000	
Årets resultat					-877 123
Vid årets slut	221 674 059	62 882 250	1 140 000	-3 611 781	-877 123

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 231 781
Årets resultat	-877 123
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-380 000
Summa	-4 488 904

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: -4 488 904 kr

Att balansera i ny räkning i kr - 4 488 904

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

M
MLL
JMW
TE
SC
6

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 666 883	6 661 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	608 440	334 099
Summa rörelseintäkter		7 275 323	6 996 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 552 755	-2 720 177
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 242	-80 077
Personalkostnader	Not 6	-202 278	-64 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 025 072	-4 002 734
Summa rörelsekostnader		-6 902 348	-6 867 497
Rörelseresultat		372 975	128 570
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	48 479	684
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 298 578	-1 249 505
Summa finansiella poster		-1 250 099	-1 248 821
Resultat efter finansiella poster		-877 123	-1 120 251
Årets resultat		-877 123	-1 120 251

TT MC
ZE SW
J-MW 7

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	393 029 716	397 026 840
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	218 129	162 702
Summa materiella anläggningstillgångar		393 247 845	397 189 542
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra i koncernföretag	Not 12	390 000	390 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	5 197 500	6 063 750
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 587 500	6 453 750
Summa anläggningstillgångar		398 835 345	403 643 292
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	45 479
Fordringar koncernföretag		0	97 500
Övriga fordringar	Not 15	1 163 954	940 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	324 122	303 819
Summa kortfristiga fordringar		1 488 076	1 387 407
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 547 969	5 674 211
Summa kassa och bank		7 547 969	5 674 211
Summa omsättningstillgångar		9 177 852	7 061 618
Summa tillgångar		407 871 391	410 704 910

M
JMW
8
MC
SE
FE

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	284 556 309	284 556 309	
Fond för yttre underhåll	1 140 000	760 000	
Summa bundet eget kapital	285 696 309	285 316 309	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 611 781	-2 111 530	
Årets resultat	-877 123	-1 120 251	
Summa fritt eget kapital	-4 488 904	-3 231 781	
Summa eget kapital	281 207 405	282 084 528	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	116 765 000	117 975 000
Övriga långfristiga skulder	Not 19	5 197 500	6 063 750
Summa långfristiga skulder		121 962 500	124 038 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 210 000	1 210 000
Leverantörsskulder		243 084	308 906
Skulder till koncernföretag	Not 20	1 612 924	1 440 888
Övriga skulder	Not 21	270 987	310 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 364 490	1 311 726
Summa kortfristiga skulder		4 701 486	4 581 632
Summa eget kapital och skulder		407 871 391	410 704 910

M MC
J-MW 9
FE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Styrelsen har beslutat att ändra komponenternas nyttjandeperioder. Detta påverkar avskrivningskostnaden vilket för år 2020 har rättats över eget kapital. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	150
Stammar sanitet	Linjär	50
Stammar el	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	40
Installationer hissar	Linjär	40
Styr och övervakning av värme	Linjär	35
Ventilation	Linjär	35
Restpost	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Inventarier bedöms ha en livslängd på 10 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) BFNAR 2012:1

Handwritten signatures and initials: J-MW, ME, SC, ZE.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar:

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag där det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Skatter och avgifter

En bostadsrättförening är normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Yttre underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Låneskulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller längre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året, arvoden tas upp till den summa som beslutats på stämman. Under året har arvoden för innevarande år samt arvoden för föregående år betalats ut vilket påverkar resultatet då tidigare års arvoden inte bokats upp som upplupen kostnad. Arvoden för innevarande år är utbetalda inom räkenskapsåret.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisningen enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs även bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från de nuvarande.

Effekten av eventuella ändringar redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

M
J-M
11
MC
SC
ZE

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 373 612	5 373 612
Årsavgifter, lokaler	148 356	148 356
Hyror, garage	1 140 000	1 140 000
Elavgifter	4 915	0
Summa nettoomsättning	6 666 883	6 661 968

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	259 488	259 488
Övriga avgifter	52 800	0
Övriga ersättningar	40 876	42 712
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	2
Övriga rörelseintäkter	255 282	31 897
Summa övriga rörelseintäkter	608 440	334 099

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-62 895	-86 005
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 180	0
Försäkringspremier	-96 036	-95 242
Kabel- och digital-TV	-282 025	-291 916
Serviceavtal	-43 261	-27 594
Obligatoriska besiktningar	-12 500	-9 115
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 045	-9 800
Snö- och halkbekämpning	-63 628	-62 204
Förbrukningsinventarier	-32 541	-65 096
Vatten	-150 000	-283 768
Fastighetsel	-215 190	-232 160
Uppvärmning	-618 344	-603 581
Sophantering och återvinning	-160 606	-155 221
Förvaltningsarvode drift	-770 504	-798 475
Summa driftskostnader	-2 552 755	-2 720 177

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
IT-kostnader	-288	0
Arvode, yrkesrevisorer	-49 500	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-8 512	-3 000
Kreditupplysningar	-1 019	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 759	-10 217
Telefon och porto	-4 010	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Konsultarvoden	-17 649	-3 716
Bankkostnader	-2 740	-2 110
Övriga externa kostnader	-6 706	-46 034
Summa övriga externa kostnader	-122 242	-80 077

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-157 350*	-51 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 069	0
Sociala kostnader	-41 859	-13 359
Summa personalkostnader	-202 278	-64 509

*Styrelsearvodet avser 1,5 års arvode.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 997 124	-3 997 124
Avskrivning Maskiner och inventarier	-27 948	-5 610
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 025 072	-4 002 734

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	47 672	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	637
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	728	47
Övriga ränteintäkter	79	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	48 479	684

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 296 342	-1 246 973
Övriga räntekostnader	-2 236	-2 533
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 298 578	-1 249 505

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	308 828 580	308 828 580
Mark	96 192 508	96 192 508
Omklassificering	0	
	405 021 088	405 021 088
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	405 021 088	405 021 088

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 994 248	-3 997 124
	-7 994 248	-3 997 124

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 997 124	-3 997 124
	-3 997 124	-3 997 124

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 991 372	-7 994 248
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	393 029 716	397 026 840
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	296 837 208	300 834 332
Mark	96 192 508	96 192 508

Taxeringsvärden**Totalt taxeringsvärde**

	310 045 000	65 000 000
--	--------------------	-------------------

varav byggnader

	237 541 000	0
--	-------------	---

varav mark

	72 504 000	65 000 000
--	------------	------------

M
MAC
JMW
14
TE

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner	168 313	168 313
	168 313	168 313
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	83 375	0
	83 375	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	251 688	168 313
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-5 610	0
	-5 610	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-27 948	-5 610
	-27 948	-5 610
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	218 129	162 702
Varav		
Inventarier och verktyg	218 129	162 702

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-01-01-- 2022-12-31	2021-01-01-- 2021-12-31
Vid årets början		
Aktier GSE Mark 2 AB	50 000	50 000
Aktier Kustpark Nr 2 AB	50 000	50 000
Summa	100 000	100 000
Tidigare lämnade aktieägartillskott	290 000	290 000
Summa andelar i koncernföretag	390 000	390 000

Specifikation av bostadsrättsföreningens innehav av andelar i dotterföretag

	2022-12-31	2021-12-31
GSE Mark nr 2 AB, 559076-0715, Luleå		
<i>Antal andelar (av totala andelar)</i>	50 000	50 000
<i>Andel i %</i>	100	100
Kustpark Nr 2 i Luleå AB, 559082-3752, Luleå		
<i>Antal andelar (av totala andelar)</i>	50 000	50 000
<i>Andel i %</i>	100	100

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "TM", "JMW", "SE", and "15".

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Skatteverket, jämningsmoms	6 063 750	6 930 000
Avgår kortfristig del	-866 250	-866 250
Summa andra långfristiga fordringar	5 197 500	6 063 750

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	45 479
Kundfordringar	0	0
Nedskrivning av kundfordringar	0	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	45 479

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	222 820	0
Skattekonto	74 884	74 359
Andra kortfristiga fordringar	866 250	866 250
Summa övriga fordringar	1 163 954	940 609

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	96 036	87 305
Förutbetalda driftkostnader	8 025	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	204 336	191 626
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 763	8 763
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 963	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	16 125
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 122	303 819

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	5 027 308	2 500 637
Transaktionskonto	2 520 661	3 173 574
Summa kassa och bank	7 547 969	5 674 211

M *MC*
J-MW *SE*
16 *FE*

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	117 975 000	119 185 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 210 000	-1 210 000
Långfristig skuld vid årets slut	116 765 000	117 975 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,82%	2022-04-01	19 700 000,00	-19 600 000,00	100 000,00	0,00
NORDEA	1,08%	2023-03-15	39 400 000,00	0,00	400 000,00	39 000 000,00
NORDEA	2,23%	2023-04-03	0,00	19 600 000,00	100 000,00	19 500 000,00
NORDEA	1,21%	2025-03-19	40 385 000,00	0,00	410 000,00	39 975 000,00
NORDEA	0,82%	2026-03-18	19 700 000,00	0,00	200 000,00	19 500 000,00
Summa			119 185 000,00	302 500,00	1 210 000,00	117 975 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 210 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 210 000 kr årligen. Av den långfristiga skulden förfaller 4 840 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för tilläggsköpeskilling aktier GSE Mark 2 AB	6 063 750	6 930 000
Avgår kortfristig del	-866 250	-866 250
Summa övriga långfristiga skulder	5 197 500	6 063 750

Not 20 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till GSE Mark 2 AB	1 440 888	1 440 888
Aktieägartillskott Kustpark Nr 2 i Luleå AB	140 000	0
Vakansersättning Kustpark Nr 2 i Luleå AB	157 036	0
Hyra garage Kustpark Nr 2 i Luleå AB	-95 000	
Fordran garagestädning Kustpark Nr 2 i Luleå AB	-30 000	
Summa skulder till koncernföretag	1 612 924	1 440 888

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån under betalning	-679 987	-601 204
Övriga skulder	866 250	866 250
Skuld för moms	23 445	37 346
Skuld sociala avgifter och skatter	61 279	0
Clearing	0	7 720
Summa övriga skulder	270 987	310 112

AA
 MC
 J-MW
 SE
 17
 PE

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	13 359
Upplupna räntekostnader	377 487	299 730
Upplupna driftskostnader	13 396	0
Upplupna elkostnader	20 926	25 455
Upplupna vattenavgifter	355 008	205 008
Upplupna värmekostnader	98 005	91 262
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	186	0
Upplupna revisionsarvoden	27 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	0	51 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 010	116 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	468 472	478 138
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 364 490	1 311 726

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	121 000 000	121 000 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Luleå 2023-05-03

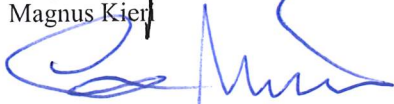
Ort och datum



Magnus Kier



Nicklas Thorén



Kjell Åke Nilsson



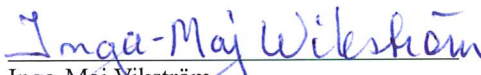
Sofie Cajander Sehlstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/5-2023

Advise North AB



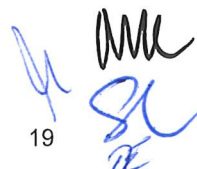
Tommy Enstedt
Auktoriserad revisor



Inga-Maj Wikström
Förtroendevald revisor



J-mw



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Årsredovisning, Brf Kuststad 2 (org.nr: 769633-3314)

J-MW 21 ML

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

J-MW 22 ME
TE

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

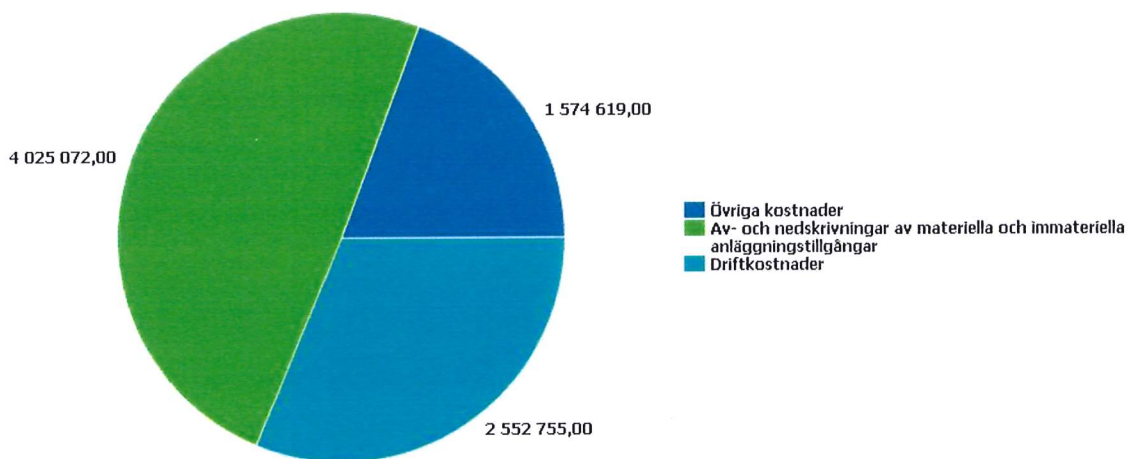
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

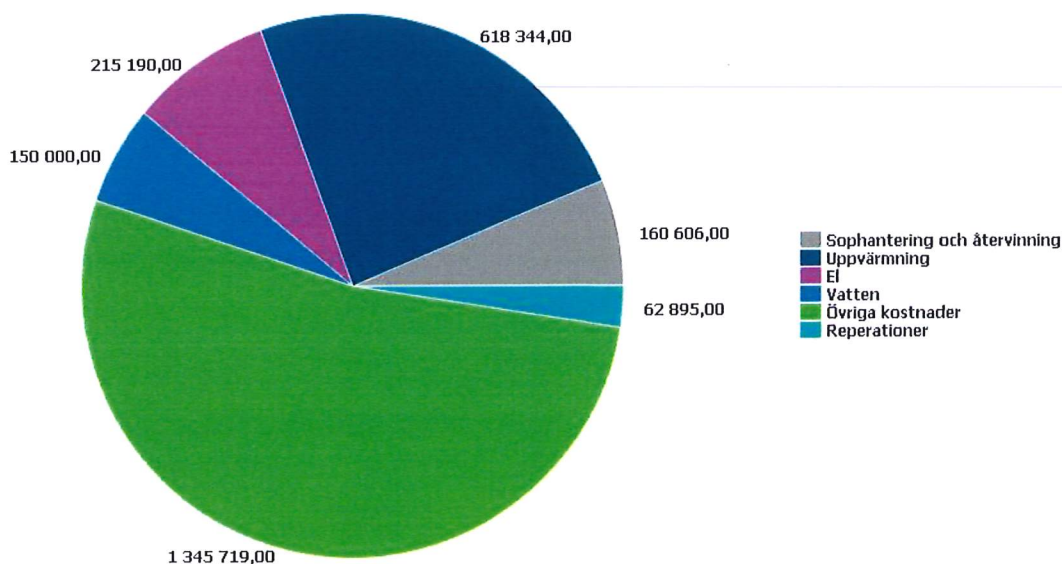
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 552 755	2 720 177
Övriga externa kostnader	122 242	80 077
Personalkostnader	202 278	64 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 025 072	4 002 734
Finansiella poster	1 250 099	1 248 821
Summa kostnader	8 152 446	8 116 318



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	766 504	766 188
Serviceavtal	43 261	27 594
Inre skötsel/städ extra	4 000	32 287
Obligatoriska besiktningkostnader	4 396	0
Hissbesiktning	8 104	9 115
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 045	9 800
Snö- och halkbekämpning	63 628	62 204
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	1 432	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 117	3 080
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 008	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 533	819
Rep install utg för köpta tj Värme	971	911
Rep install utg för köpta tj Ventilation	924	35 651
Rep install utg för köpta tj El	1 790	1 776
Rep install utg för köpta tj Hissar	32 938	22 145
Övriga Reparationer	18 183	21 623
Fastighetsel	215 190	232 160
Fjärrvärme	618 344	603 581
Vatten	150 000	283 768
Sophantering och återvinning	160 606	155 221
Förbrukningsinventarier	32 541	65 096
Kabel och digital-TV	282 025	291 916
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	37 180	0
Försäkringspremier	96 036	95 242
Summa driftkostnader	2 552 755	2 720 177



Handwritten signatures and initials: J.M.W., M.M., M.S.E. TE

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	9 072 kr/kvm	9 072 kr/kvm
Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	31	32
Fastighetsel	24	26
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	4	0
Fjärrvärme	68	67
Förbrukningsinventarier	3	0
Förbrukningsmaterial	1	7
Hissbesiktning	1	1
Inre skötsel/städ extra	0	4
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	4	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	4
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Serviceavtal	5	3
Snö- och halkbekämpning	7	7
Sophämtning	18	17
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
Vatten	17	31
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	84	84
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga Reparationer	2	2
Övriga utgifter för köpta tjänster	1	1
Summa driftkostnader	281,39	299,84

Brf Kuststad 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Kuststad 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



J-MW
M
27
MLL
SE
Æ

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kuststad 2

Org.nr 769633-3314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kuststad 2 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De 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 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 revisionsssed 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 huruvida 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 för Bostadsrättsföreningen Kuststad 2 för räkenskapsåret 2022 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 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 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.

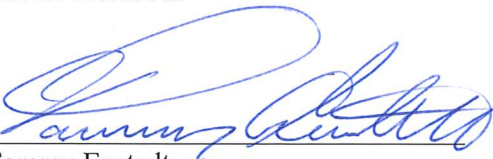
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Luleå 2023-05-04

Advise North AB



Tommy Enstedt

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Kuststad 2
Org.nr 769633-3314

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kuststad 2 för år 2022. Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som förtroendevald revisor är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat föreningens räkenskaper, verksamhetsberättelse samt väsentliga beslut. Protokollen för 2022 års möten har granskats och för fullgörande av mitt uppdrag har jag även tagit del av föreningens stadgar. Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed.

Eftersom den av mig genomförda revisionen inte gett anledning till anmärkning tillstyrker jag

- att resultaträkningen och balansräkningen för föreningen fastställs
- att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Luleå 2023-05-04



Inga-Maj Vikström

JMW