



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Kuststad 2



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kuststad 2 med säte i Luleå org.nr. 769633-3314 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-12-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luleå Isbrytaren 3	2020-03-18	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	garageplatser	4 213
2	MC-plats	0
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	250
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 074
Totalt 196 objekt		13 537

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 23 st 2 rok, 62 st 3 rok, 18 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nicklas Thorén	Ordförande	2024-10-23	
Kjell Åke Nilsson	Ledamot	2024-10-23	
Magnus Kieri	Ledamot	2024-10-23	
Ulrika Sellin Levander	Ledamot	2025-05-19	
Sofie Cajander Sehlstedt	Ledamot	2024-10-23	2025-05-26
Alf Grafström	Suppleant	2025-05-19	
Andreas Spinnell	Suppleant	2024-10-23	
Åsa Maria Skog	Suppleant	2024-10-23	2025-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nicklas Thorén, Magnus Kieri, Alf Grafström och Andreas Spinnell.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Åke Nilsson, Magnus Kieri, Ulrika Sellin Levander, Nicklas Thorén och Sofie Cajander Sehlstedt.

Revisorer har varit: Anneli Fredriksson vald av föreningen, samt Advise North AB.

Valberedning har varit: Karin Axelsson Grafström och Robert Levander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 36 medlemmar varav 25 var röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-09.

- Under det gångna året har följande åtgärder gjorts:
- Nytt Elavtal tecknat med Luleå Energi i samverkan med Kuststad 1 och kuststad 3
 - Ny underhållsplan i samverkan med Kuststad 1 och Kuststad 3
 - Genomfört 5- års garantibesiktning invändigt och utvändigt
 - Öppethus för 9/11, medlemmarna möter styrelsen
 - Beslutat om avgiftshöjning med 6 % för 2026
 - Fortsatt utveckling av innergården
 - Nytt gästnätverk installerat i garaget
 - Genomfört obligatorisk ventilationskontroll

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Laddmöjlighet samtliga garageplatser
2024	Tecknat nytt förvaltningsavtal HSB
2025	Tecknat nytt Elavtal med Luleå Energi
2025	Genomfört 5-års garantibesiktning invändigt och utvändigt

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Fortsatt utveckling av utemiljön

Årtal	Åtgärd
2025-2030	Fastighetsoptimering, LED belysning i garage och solceller.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	162	69	69	233	213
Skuldsättning, kr/kvm	8 021	8 086	8 174	8 714	8 804
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 645	11 739	11 868	12 651	12 781
Räntekänslighet, %	16	17	19	20	21
Energikostnad, kr/kvm	98	95	100	73	83
Årsavgifter, kr/kvm	740	695	642	621	620
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	71	81	80	83
Totala intäkter, kr/kvm	607	673	546	537	492
Nettoomsättning, tkr	8 184	7 654	6 864	6 667	6 662
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 872	-2 158	-3 414	-877	-1 120
Soliditet, %	71	70	70	69	69

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 738 865 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 162 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 6% fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	221 674 059	0	0	221 674 059
Upplåtelseavgifter, kr	62 882 250	0	0	62 882 250
Underhållsfond, kr	1 436 749	0	249 000	1 685 749
S:a bundet eget kapital, kr	285 993 058	0	249 000	286 242 058
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 199 710	-2 157 608	-249 000	-10 606 319
Årets resultat, kr	-2 157 608	2 157 608	-1 872 363	-1 872 363
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 357 318	0	-2 121 363	-12 478 682
S:a eget kapital, kr	275 635 740	0	-1 872 363	273 763 376

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 249 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 357 319
Årets resultat, kr	-1 872 363
Reservation till underhållsfond, kr	-249 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 478 682

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-12 478 682
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 183 591	7 654 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 678	1 457 011
Summa Rörelseintäkter		8 214 269	9 111 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 310 315	-4 028 619
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 878	-218 365
Personalkostnader	Not 6	-187 060	-167 591
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 060 624	-4 060 623
Summa Rörelsekostnader		-7 651 877	-8 475 198
Rörelseresultat		562 392	636 028
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 011	5 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 450 766	-2 798 710
Summa Finansiella poster		-2 434 755	-2 793 637
Resultat efter finansiella poster		-1 872 363	-2 157 608
Resultat före skatt		-1 872 363	-2 157 608
Årets resultat		-1 872 363	-2 157 608



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	381 038 344	385 035 468
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	487 528	551 028
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		381 525 872	385 586 496
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	Not 12	70 000	260 000
Övriga långfristiga fordringar	Not 13	2 598 750	3 465 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		2 668 750	3 725 000
Summa Anläggningstillgångar		384 194 622	389 311 496
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 225	10 182
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 716 359	2 035 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 176	23 095
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 879 760	2 068 585
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 356 326	56 326
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 356 326	56 326
Summa Omsättningstillgångar		3 236 086	2 124 911
Summa Tillgångar		387 430 708	391 436 407

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	284 556 309	284 556 309
Fond för yttre underhåll		1 685 749	1 436 749
Summa Bundet eget kapital		286 242 058	285 993 058

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-10 606 319	-8 199 710
Årets resultat		-1 872 363	-2 157 608
Summa Ansamlad förlust		-12 478 681	-10 357 319

Summa Eget kapital		273 763 377	275 635 740
--------------------	--	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	58 950 000	19 100 000
Övriga långfristiga skulder	Not 18	2 598 750	3 465 000
Summa Långfristiga skulder		61 548 750	22 565 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		49 628 800	90 355 000
Leverantörsskulder		207 529	280 177
Kortfristiga skulder till koncernföretag		0	347 036
Skatteskulder		214 080	230 080
Övriga kortfristiga skulder		864 735	875 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 203 437	1 147 905
Summa Kortfristiga skulder		52 118 581	93 235 667

Summa Skulder		113 667 331	115 800 667
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		387 430 708	391 436 407
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	562 392	636 028
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 060 624	4 060 623
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 060 624	4 060 623
Erhållen ränta	16 011	5 074
Erlagd ränta	-2 450 766	-2 798 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 188 261	1 903 015
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-58 510	167 204
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-390 886	-904 368
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-449 396	-737 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 738 865	1 165 851
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	1 056 250	866 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 056 250	866 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	-20 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-876 200	-1 210 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-866 250	-866 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 742 450	-2 096 250
Årets kassaflöde	1 052 665	-64 149
Likvida medel vid årets början	1 102 276	1 166 425
Likvida medel vid årets slut	2 154 941	1 102 276



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-150 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 - 15 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	6 454 566	6 052 661
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	264 576	259 912
	Årsavgifter lokaler	178 344	170 247
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 140 000	1 140 000
	Hyror förbrukningsbaserad	21 659	0
	Övriga primära intäkter	124 446	31 395
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 183 591	7 654 215
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 183 591	7 654 215

*I årsavgiften ingår kall- och varmvatten samt uppvärmning. Varje boende ansvarar för att teckna eget elavtal och har ett obligatoriskt tillägg för bredband och TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	149 986
	Övriga sekundära intäkter	30 678	1 307 025
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	30 678	1 457 011

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-861 722	-1 043 347
	Snö och halk-bekämpning	-82 626	-85 023
	Reparationer	-276 807	-214 069
	Planerat underhåll	0	-266 732
	Försäkringsskador	-58 490	-235 004
	El	-207 747	-228 326
	Uppvärmning	-649 767	-655 444
	Vatten	-472 922	-396 342
	Sophämtning	-196 350	-170 557
	Fastighetsförsäkring	-126 952	-110 441
	Kabel-TV och bredband	-268 397	-310 309
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-99 040	-277 400
	Övriga driftkostnader	-9 495	-35 625
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 310 315	-4 028 619

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-598	-81 975
	Administrationskostnader	-40 439	-13 948
	Extern revision	-35 025	-52 500
	Konsultkostnader	0	-29 643
	Föreningsverksamhet	-11 882	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 933	-40 299
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-93 878	-218 365
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-134 756	-133 917
	Revisionsarvode	-7 254	0
	Arvode valberedning	-7 254	0
	Sociala avgifter	-37 796	-33 674
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-187 060	-167 591
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 997 124	-3 997 124
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-63 500	-63 499
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 060 624	-4 060 623
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 011	5 074
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	16 011	5 074

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 446 484	-2 792 608
	Övriga räntekostnader	-4 282	-6 102
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 450 766	-2 798 710
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	308 828 580	308 828 580
	Ingående anskaffningsvärde mark	96 192 508	96 192 508
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	405 021 088	405 021 088
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 985 620	-15 988 496
	Årets avskrivningar	-3 997 124	-3 997 124
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 982 744	-19 985 620
	<i>Utgående redovisat värde</i>	381 038 344	385 035 468
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	232 000 000	236 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 400 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	504 000	504 000
	<i>Summa</i>	304 904 000	319 504 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	121 000 000	121 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	121 000 000	121 000 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	701 588	701 588
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	701 588	701 588
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-150 560	-87 060
	Årets avskrivningar	-63 500	-63 500
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-214 059	-150 560
	<i>Utgående redovisat värde</i>	487 528	551 028
Not 12	Andelar i koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andelar i koncernföretag</i>		
	Ingående värde andelar i koncernföretag	260 000	390 000
	Årets förändring	-190 000	-130 000
	<i>Summa Andelar i koncernföretag</i>	70 000	260 000
	Andelar i koncernföretag består av 50 000 kr aktier i Kustpark nr 2 i Luleå AB, 20 000 kr aktier i Kuststad Vatten AB. Under året har aktieägartillskott om 140 000 kr från Kustpark nr 2 i Luleå AB återbetalts och aktierna i GSE Mark nr 2 AB avyttrats.		
Not 13	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Fordran Skatteverket avseende jämningsmoms	3 465 000	4 331 250
	Årets avgående fordringar	-866 250	-866 250
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	2 598 750	3 465 000
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	798 615	1 045 950
	Övriga fordringar	917 744	989 358
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 716 359	2 035 308
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparkonto SBAB	1 356 326	56 326
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 356 326	56 326

Not 16 Medlemsinsatser **2025-12-31** **2024-12-31***Medlemsinsatser*

Medlemsinsatser	221 674 059	221 674 059
Upplåtelseavgifter	62 882 250	62 882 250
<i>Summa Medlemsinsatser</i>	284 556 309	284 556 309

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek 997-1045	0,82%	2026-03-18	19 100 000	1 000 000
Nordea Hypotek 997-1045	2,19%	2026-03-17	29 928 800	301 600
Nordea Hypotek 997-1045	2,75%	2028-03-17	29 775 000	300 000
Nordea Hypotek 997-1045	2,67%	2027-03-17	29 775 000	300 000
			108 578 800	1 901 600

Långfristig del	58 950 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	49 028 800
Kortfristig del	49 628 800
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 901 600
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 606 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga långfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Skuld till Innerstadsfjärden avseende jämkningsmoms	2 598 750	3 465 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 598 750	3 465 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-27.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 *Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna ordlista. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi utför revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpa delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå

Advise North AB

Tommy Enstedt
Auktoriserad revisor

Anneli Fredriksson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kuststad 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Nicklas Thorén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:13:10



Kjell Åke Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 10:20:42



Ulrika Sellin Levander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:21:50



Carl Magnus Kieri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 21:44:18



Anneli Fredriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 12:50:52



Tommy Enstedt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:40:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kuststad 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anneli Fredriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:18:34



Tommy Enstedt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:11:48



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.