

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Kuststad 3
Org nr: 769635-3775



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kuststad 3 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 2017-09-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-29.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a högre räntor och avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 119% till 151%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 238 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 098 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Isbrytaren 4 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 107 lägenheter samt garagelokal i källarplan. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adress är Småbåtsgatan 10 A-H i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	29
3 rum och kök	61
4 rum och kök	16

Total tomtarea	5 314 m ²
Total bostadsarea	9 221 m ²
Garagelokaler	4 302 m ²

Årets taxeringsvärde 310 045 000 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 151 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.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Erlandsson	Ordförande	2023
Ingela Björklund	Sekreterare	2023
Staffan Nilsson	Vice ordförande	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Sandberg	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Tommy Enstedt	Auktoriserad revior	2023
Advise North AB		

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Backgård	2023
Viktor Vilhelmsson	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.

TE

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 171* personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169 personer.

**I föregående årsredovisning fanns uppgift om 164 medlemmar, det korrekta antalet vid årets slut var 171 medlemmar*

Föreningen har inte förändrat årsavgifterna sedan föreningen bildades.

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 658 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 110 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Fastigheten har bebotts hela året till skillnad från 2021 då inflyttning i fastigheten skedde - vilket gör att kostnader och intäkter samt nyckeltal inte är helt jämförbara mellan åren.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 216	6 466	-
Rörelsens intäkter	7 607	6 840	95
Resultat efter finansiella poster	-1 140	-586	95
Soliditet %	69	69	-
Likviditet %	151	119	97
Driftkostnader, kr/m ²	212	196	-
Årsavgiftsnivån för bostäder, kr/m ²	658	658	-
Lån, kr/m ²	8 858	8 947	-
Ränta, kr/m ²	113	45	-
Sparande, kr/m ²	514	306	-

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 % inkl låneomförhandlingar: Beräknas genom omsättningstillgångar genom de kortfristiga skulderna

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

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

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

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

Sparande, kr/m²: Beräknas genom totala bank/kassa för året 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	221 803 516	71 512 750	380 000	-284 890	-586 075
Disposition enl. årsstämmobeslut				-586 075	586 075
Reservering underhållsfond			380 000	-380 000	
Årets resultat					-1 139 882
Vid årets slut	221 803 516	71 512 750	760 000	-1 250 965	-1 139 882

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-870 965
Årets resultat	-1 139 882
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-380 000
Summa	-2 390 847

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: -2 390 847

Att balansera i ny räkning i kr - 2 390 847

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 215 792	6 465 641
Övriga rörelseintäkter	Not 3	390 874	374 594
Summa rörelseintäkter		7 606 666	6 840 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 867 277	-2 647 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 562	-280 080
Personalkostnader	Not 6	-71 720	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 238 096	-3 882 826
Summa rörelsekostnader		-7 262 655	-6 810 351
Rörelseresultat		344 011	29 884
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 535	251
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 523 428	-616 210
Summa finansiella poster		-1 483 893	-615 959
Resultat efter finansiella poster		-1 139 882	-586 075
Årets resultat		-1 139 882	-586 075

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	406 628 660	410 830 987
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	350 644	216 050
Summa materiella anläggningstillgångar		406 979 304	411 047 037
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 12	538 000	538 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	7 288 600	8 199 675
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 826 600	8 737 675
Summa anläggningstillgångar		414 805 904	419 784 712
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	Not 14	15 625	1 296 219
Övriga fordringar	Not 15	968 444	931 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	328 210	115 881
Summa kortfristiga fordringar		1 312 279	2 343 607
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 948 497	4 144 010
Summa kassa och bank		6 948 497	4 144 010
Summa omsättningstillgångar		8 260 776	6 487 617
Summa tillgångar		423 066 680	426 272 329

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	221 803 516	221 803 516	
Upplåtelseavgifter	71 512 750	71 512 750	
Fond för yttre underhåll	760 000	380 000	
Summa bundet eget kapital	294 076 266	293 696 266	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 250 965	-284 890	
Årets resultat	-1 139 882	-586 075	
Summa fritt eget kapital	-2 390 847	-870 965	
Summa eget kapital	291 685 420	292 825 301	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	118 580 000	119 790 000
Övriga långfristiga skulder	Not 19	7 288 600	8 199 675
Summa långfristiga skulder		125 896 600	127 989 675
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 210 000	1 210 000
Leverantörsskulder		353 138	107 845
Skulder till koncernföretag	Not 20	1 467 561	1 439 561
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	976 732	1 466 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 505 230	1 233 509
Summa kortfristiga skulder		5 484 661	5 457 353
Summa eget kapital och skulder		423 066 680	426 272 329

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Komponent	150
Stammar och Sanitet	Komponent	50
Elstammar	Komponent	50
Fasad	Komponent	40
Balkonger	Komponent	50
Fönster	Komponent	50
Tak	Komponent	40
Installationer hissar	Komponent	40
Styr och övervakning värme	Komponent	35
Ventilation	Komponent	35
Restpost	Komponent	20
Inventarier	Komponent	5-10

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

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 bostadsrättsförening är normalt 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. 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.

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	6 068 592	5 415 376
Hysesintäkter förråd	7 200	5 265
Hyror, garage	1 140 000	1 045 000
Summa nettoomsättning	7 215 792	6 465 641

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	272 208	242 966
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter	10 856	64 260
Intäkter övernattningsslägenhet	24 600	17 700
Övriga rörelseintäkter	83 210	49 668
Summa övriga rörelseintäkter	390 874	374 594

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-150 717	-69 592
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 803	0
Försäkringspremier	-100 225	-91 114
Kabel- och digital-TV	-297 069	-269 317
Brandlarmsabonnemang	0	-14 168
Serviceavtal	-19 604	-8 025
Obligatoriska besiktningar	-19 293	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-26 727	-35 465
Snö- och halkbekämpning	-45 796	-12 538
Förbrukningsinventarier	-109 818	-7 514
Vatten	-200 000	-238 388
Fastighetsel	-183 071	-249 930
Uppvärmning	-619 389	-643 821
Sophantering och återvinning	-160 008	-133 662
Förvaltningsarvode drift	-889 757	-874 092
Summa driftskostnader	-2 867 276	-2 647 446

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
IT-kostnader	-250	0
Övriga riskkostnader	0	-149 759
Arvode, yrkesrevisorer	-42 444	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 719	0
Kreditupplysningar, inkasso och KFM-avgifter	0	-1 488
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 317	-66 640
Bankkostnader	-2 580	0
Övriga externa kostnader	-21 252	-42 192
Summa övriga externa kostnader	-85 562	-280 080

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-56 300	0
Övriga kostnadsersättningar	-716	0
Sociala kostnader	-14 704	0
Summa personalkostnader	-71 720	0

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 202 327	-3 852 133
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 349	-30 693
Avskrivning Installationer	-16 420	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 238 096	-3 882 826

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	38 720	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	765	251
Övriga ränteintäkter	49	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 535	251

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 523 419	-318 933
Övriga räntekostnader	0	-2 123
Övriga räntekostnader	0	-295 154
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 523 428	-616 210

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	324 683 120	0
Mark	90 000 000	0
	414 683 120	0
Nyanskaffningar	0	413 910 477
Omklassificeringar	0	772 643
	414 683 120	414 683 120
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	414 683 120	414 683 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 852 133	0
	-3 852 133	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 202 327	-3 852 133
	-4 202 327	-3 852 133
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 054 460	-3 852 133
Restvärde enligt plan vid årets slut	406 628 660	410 830 987
Varav		
Byggnader	316 628 660	320 830 987
Mark	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	310 045 000	
<i>varav byggnader</i>	<i>237 541 000</i>	
<i>varav mark</i>	<i>72 504 000</i>	

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	96 743	0
Installationer	150 000	0
	246 743	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg		96 743
Installationer	170 362	150 000
	170 362	246 743
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	417 105	246 743
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-16 967	0
Installationer	-13 726	0
	-30 693	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-19 349	-16 967
Installationer	-16 420	-13 726
	-35 769	-30 693
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-66 462	-30 693
Restvärde enligt plan vid årets slut	350 644	216 050

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i koncernföretag	538 000	538 000
Summa andelar i koncernföretag	538 000	538 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag
Bostadsrättsföreningen äger 100 % av aktierna i nedanstående dotterföretag.

Dotterföretag/Org nr/Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
GSE Mark nr 3 AB, 559076-0699, Luleå	50 000	100	460 000
Kustpark nr 3 I Luleå AB, 559082-3760, Luleå	50 000	100	<u>78 000</u>
			538 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerande anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	8 199 675	0
- Tillkommande momsfordran enl jämningshandlingar	0	9 110 750
- Omklassificering till kortfristiga fordringar	-911 075	-911 075
Summa andra långfristiga fordringar	7 288 600	8 199 675

Bostadsrättsföreningen får under 10 år tillbaka jämningsmoms för köp av garagedelen. Man erhåller 1/10 per år fr o m 2022 och vid erhållande av momsen ska den enligt avtal betalas till Innerstadsfjärden AB. Se även skulder.

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hos koncernföretag	15 625	1 296 219
Summa fordringar hos koncernföretag	15 625	1 296 219

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	37 131	20 432
Momsfordringar	22 325	0
Kortfristig del av jämningsmoms	911 075	911 075
Kundfordringar	-2 087	0
Summa övriga fordringar	968 444	931 507

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	100 226	91 114
Förutbetalda driftkostnader	11 728	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	216 256	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	10 742
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 025
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 210	115 881

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	4 500 370	0
PlusGiro	184	184
Transaktionskonto	2 447 943	4 143 826
Summa kassa och bank	6 948 497	4 144 010

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	119 790 000	121 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 210 000	-1 210 000
Långfristig skuld vid årets slut	118 580 000	119 790 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2022-10-11	40 000 000,00	-39 600 000,00	400 000,00	0,00
NORDEA	2,14%	2023-10-11	0,00	39 600 000,00	0,00	39 600 000,00
NORDEA	1,18%	2024-09-18	40 000 000,00	0,00	400 000,00	39 600 000,00
NORDEA	1,44%	2026-09-16	41 000 000,00	0,00	410 000,00	40 590 000,00
Summa			121 000 000,00	0,00	1 210 000,00	119 790 000,00

*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

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

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 jämningsmoms	7 288 600	8 199 675
Summa långfristiga skulder till koncern- och intresseföretag	7 288 600	8 199 675

Not 20 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
GSE Mark 3 AB (559076-0699), aktier	50 000	50 000
GSE Mark 3 AB (559076-0699)	503 166	503 166
GSE Mark 3 AB (559076-0699)	886 395	886 395
Aktieägartillskott Kustpark Nr 3 i Luleå AB	28 000	0
Summa skulder till koncern- och intresseföretag	1 467 561	1 439 561

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	13 612	239 913
Skuld sociala avgifter och skatter	31 595	0
Skuld jämningsmoms	911 075	911 075
Kreditskuld kund	0	5 887
Skuld Innerstadsfjärden	0	309 563
Fastighetsavgift	20 450	0
Summa övriga skulder	976 732	1 466 438

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	426 756	318 933
Upplupna driftskostnader	20 551	0
Upplupna elkostnader	18 104	22 794
Upplupna vattenavgifter	415 984	215 984
Upplupna värmekostnader	88 017	95 209
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	174	0
Övriga upplupna kostnader snö och halkbekämpning	0	10 357
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 000	20 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	505 644	550 232
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 505 230	1 233 509

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	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

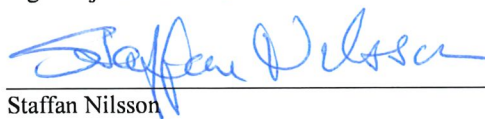
Luleå, 2023-05-04



Jessica Erlandsson



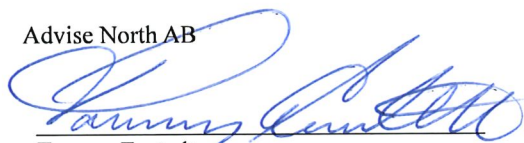
Ingela Björklund



Staffan Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats: 2023-05-06

Advise North AB



Tommy Enstedt
Auktoriserad revisor

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, fastighetsservice 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.

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.

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 planenliga 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.

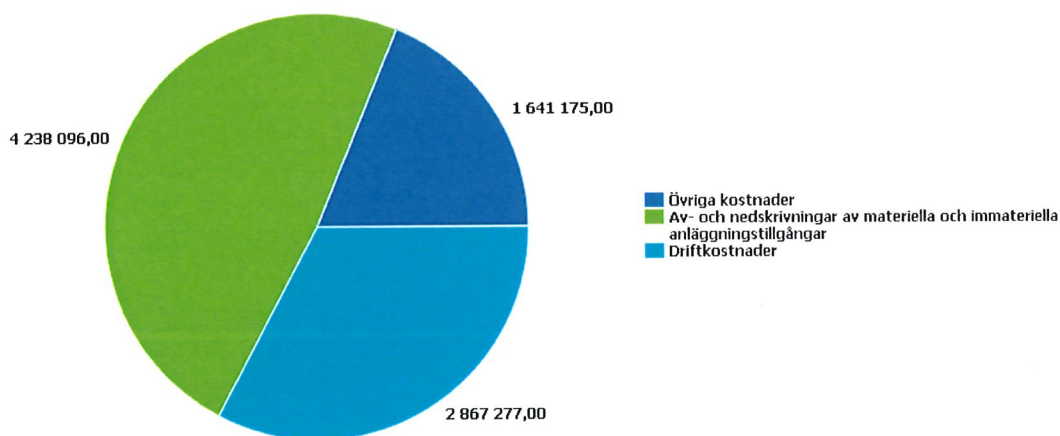
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

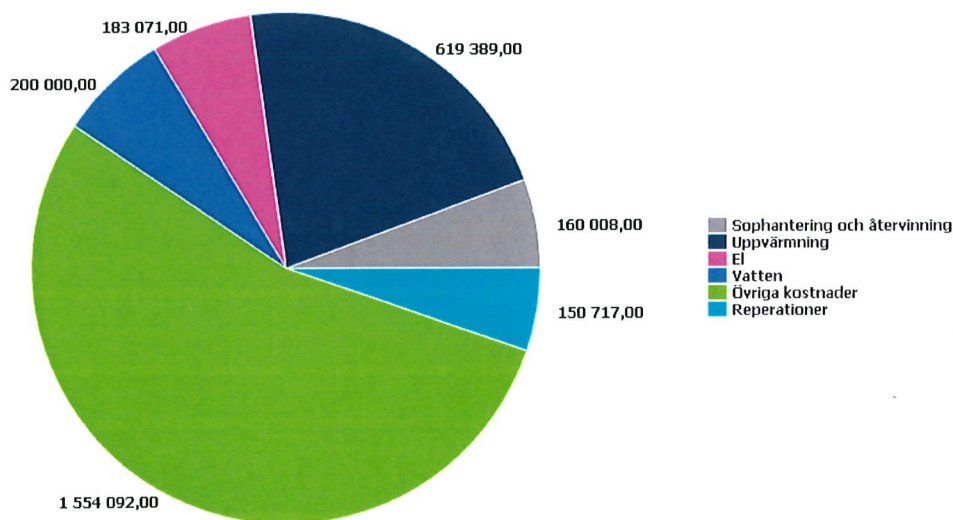
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 867 277	2 647 445
Övriga externa kostnader	85 562	280 080
Personalkostnader	71 720	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 238 096	3 882 826
Finansiella poster	1 483 893	615 959
Summa kostnader	8 746 548	7 426 309



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	889 757	886 450
Trädgårdsskötsel extra debiterat	5 000	0
Brandlarmsabonnemang	0	1 738
Serviceavtal	19 604	8 025
Obligatoriska besiktningkostnader	11 189	0
Hissbesiktning	8 104	0
Abonnemang brandlarm	0	12 430
Övriga utgifter för köpta tjänster	26 727	35 465
Snö- och halkbekämpning	45 796	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	1 476	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	8 763	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	6 042
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 155	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 529	15 768
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 194	0
Rep install utg för köpta tj El	0	12 156
Rep install utg för köpta tj Hissar	78 935	7 225
Rep install utg för köpta tj Låssystem	7 171	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5 171	0
Rep garage utg för köpta tj	0	4 283
Övriga Reparationer	13 835	16 879
Vattenskador	27 488	7 238
Fastighetsel	183 071	249 930
Fjärrvärme	619 389	640 128
Vatten	200 000	238 388
Sophämtning och återvinning	160 008	133 662
Fastighetsförsäkring	100 225	91 114
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	297 069	269 317
Fastighetsskatt	40 803	0
Förbrukningsinventarier och material	109 818	7 514
Summa driftkostnader	2 867 277	2 647 445



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	9 222 kr/kvm	
Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Abonnemang brandlarm	0	
Bevakningskostnader	0	
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	32	
Fastighetsel	20	
Fastighetsförsäkring	11	
Fastighetsskatt	4	
Fjärrvärme	67	
Förbrukningsinventarier	1	
Förbrukningsmaterial	11	
Hissbesiktning	1	
Obligatoriska besiktningkostnader	1	
Rep garage utg för köpta tj	0	
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	
Rep install utg för köpta tj El	0	
Rep install utg för köpta tj Hissar	9	
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	1	
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	
Serviceavtal	2	
Snö- och halkbekämpning	5	
Sophämtning	17	
Systematiskt brandskyddsarbete	0	
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1	
Underhåll Övrigt	0	
Uppvärmning	0	
Vatten	22	
Vattenskador	3	
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	96	
Övriga Reparationer	2	
Övriga utgifter för köpta tjänster	3	
Summa driftkostnader	310,92	

Brf Kuststad 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Kuststad 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Advise

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kuststad 3

Org.nr 769635–3775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kuststad 3 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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:

Advise

- 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 3 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 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.

Advise

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 2023-05-06

Advise North AB



Tommy Enstedt
Auktoriserad revisor