

Årsredovisning

Brf Kuststad 2
Org nr: 769633-3314

2023-01-01 – 2023-12-31



MU
M. U
SE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kuststad 2 har
upprättat årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-16.

Årets resultat är lägre än föregående främst på grund av ökade räntekostnader för omsatta lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 195% till 46%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 051 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 637 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	23
3 rum och kök	62
4 rum och kök	18

MU
TTT
SE

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

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

Årets taxeringsvärde	319 504 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	310 045 000 kr

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 197 tkr och planerat underhåll för 197 tkr.

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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	7
Installationer	32
Markytor	158

MUC
TTT
SC

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Kieri	Ordförande	2024
Nicklas Thorén	Sekreterare	2024
Kjell Åke Nilsson	Vice ordförande	2025
Sofie Cajander Sehlstedt	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Spinnell	Suppleant	2024
Maria Skog	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Enstedt, Advise North AB	Auktoriserad revisor	2024
Inga-Maj Vikström	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Mosesson	2024
Annelie Fredriksson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 172 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-04-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 615 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

17/11
SC

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 864	6 667	6 662	6 269	114
Resultat efter finansiella poster*	-3 414	-877	-1 120	838	42
Soliditet %*	70	69	69	66	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	80	83	57	42
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	642	621	620	576	8
Energikostnad kr/kvm*	100	73	83	93	-1
Sparande kr/kvm*	69	233	213	294	3
Skuldsättning kr/kvm*	8 174	8 714	8 804	8 893	739
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 868	12 651	12 781	12 911	1 072
Räntekänslighet %*	18,5	20,4	20,6	22,4	142,0

*obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror främst på höga kostnader för avskrivningar samt ökade räntekostnader för omsatta lån. Underhållsplan är upprättad och ligger till grund för framtida avsättning till underhållsfonden samt en långsiktigt ekonomisk planering. Finansiering av dessa ekonomiska åtaganden kommer att ske genom att årligen justera avgifterna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	221 674 059	62 882 250	1 140 000	-3 611 781	-877 123
Disposition enl. årsstämmobeslut				-877 123	877 123
Reservering underhållsfond			380 000	-380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-196 519	196 519	
Årets resultat					-3 414 057
Vid årets slut	221 674 059	62 882 250	1 323 481	-4 672 385	-3 414 057

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 488 904
Årets resultat	-3 414 057
Årets fondreservering enligt stadgarna	-380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	196 519
Summa	-8 086 442

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: -8 086 442

Att balansera i ny räkning i kr - 8 086 442

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

M. K.
S.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 863 523	6 666 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	527 062	608 440
Summa rörelseintäkter		7 390 585	7 275 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 810 370	-2 552 755
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 453	-122 242
Personalkostnader	Not 6	-146 468	-202 278
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 050 626	-4 025 072
Summa rörelsekostnader		-8 229 917	-6 902 348
Rörelseresultat		-839 332	372 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 868	48 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 601 593	-1 298 578
Summa finansiella poster		-2 574 725	-1 250 099
Resultat efter finansiella poster		-3 414 057	-877 123
Årets resultat		-3 414 057	-877 123

ml
TTP
SC

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	389 032 592	393 029 716
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	614 527	218 129
Summa materiella anläggningstillgångar		389 647 119	393 247 845
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 12	390 000	390 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	4 331 250	5 197 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 721 250	5 587 500
Summa anläggningstillgångar		394 368 369	398 835 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 343	0
Övriga fordringar		1 029 970	1 163 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158 527	324 122
Summa kortfristiga fordringar		1 189 840	1 488 076
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 166 425	7 547 969
Summa kassa och bank		1 166 425	7 547 969
Summa omsättningstillgångar		2 356 264	9 036 046
Summa tillgångar		396 724 633	407 871 391

MU
TK
SL

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	284 556 309	284 556 309	
Fond för yttre underhåll	1 323 481	1 140 000	
Summa bundet eget kapital	285 879 790	285 696 309	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 672 385	-3 611 781	
Årets resultat	-3 414 0577	-877 123	
Summa fritt eget kapital	-8 086 442	-4 488 904	
Summa eget kapital	277 793 348	281 207 405	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	109 455 000	116 765 000
Övriga långfristiga skulder	Not 16	4 331 250	5 197 500
Summa långfristiga skulder		113 786 250	121 962 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 210 000	1 210 000
Leverantörsskulder		141 901	243 084
Skulder till koncernföretag		1 737 924	1 612 924
Skatteskulder		230 080	0
Övriga skulder		598 873	270 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 226 258	1 364 490
Summa kortfristiga skulder		5 145 035	4 701 486
Summa eget kapital och skulder		396 724 633	407 871 391

TR
SC

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 414 057	-877 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	4 050 626	4 025 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	636 571	3 147 949
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	298 237	-100 669
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	443 550	119 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 378 355	3 167 133
Investeringsverksamheten		
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	866 250	866 250
Investering i inventarier	-449 900	-83 375
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	416 350	782 875
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-8 176 250	-2 076 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 176 250	-2 076 250
Årets kassaflöde	-6 381 545	1 873 758
Likvidamedel vid årets början	7 547 969	5 674 211
Likvidamedel vid årets slut	1 166 425	7 547 969

TOP
M
SC

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

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.

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	Linjär	150
Stammar sanitet	Linjär	50
Elstammar	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	40
Installationer hissar	Linjär	40
Styr och övervakning värme	Linjär	35
Ventilation	Linjär	35
Restpost	Linjär	20
Mark	Linjär	Ingen avskrivning

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Inventarier bedöms ha en livslängd på 10 år.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Handwritten signature:
M. H.
A.

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.

Yttre underhållsfond

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

Låneskulder

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

Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året, arvoden tas upp till den summa som beslutats på stämman. Under året har arvoden för innevarand betalats ut. 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.

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "M. J. S." or similar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 575 167	5 373 612
Årsavgifter, lokaler	148 356	148 356
Hyror, garage	1 140 000	1 140 000
Elavgifter	0	4 915
Summa nettoomsättning	6 863 523	6 666 883

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	259 488	259 488
Övriga avgifter	0	52 800
Övriga ersättningar	55 111	40 876
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-6
Övriga rörelseintäkter	212 477	255 282
Summa övriga rörelseintäkter	527 062	608 440

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-196 519	0
Reparationer	-197 395	-62 895
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-388 180	-37 180
Försäkringspremier	-106 076	-96 036
Kabel- och digital-TV	-317 434	-282 025
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 100	0
Serviceavtal	-21 318	-43 261
Obligatoriska besiktningar	-24 590	-12 500
Bevakningskostnader	-3 293	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 151	-8 045
Snö- och halkbekämpning	-91 412	-63 628
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-88 977	-32 541
Vatten	-460 238	-150 000
Fastighetsel	-254 748	-215 190
Uppvärmning	-635 943	-618 344
Sophantering och återvinning	-160 605	-160 606
Förvaltningsarvode drift	-853 392	-770 504
Summa driftskostnader	-3 810 370	-2 552 755

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
IT-kostnader	0	-288
Arvode, yrkesrevisorer	-48 000	-49 500
Övriga förvaltningskostnader	-18 321	-8 512
Kreditupplysningar	-10 514	-1 019
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 120	-31 759
Telefon och porto	-6 235	-4 010
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Konsultarvoden	0	-17 649
Bankkostnader	-3 990	-2 740
Övriga externa kostnader	-120 274	-6 706
Summa övriga externa kostnader	-222 453	-122 242

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-111 450	-157 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 069
Sociala kostnader	-35 018	-41 859
Summa personalkostnader	-146 468	-202 278

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 997 124	-3 997 124
Avskrivning Maskiner och inventarier	-33 506	-27 948
Avskrivning Installationer	-19 996	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 050 626	-4 025 072

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 171	47 672
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	728
Övriga ränteintäkter	697	79
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 868	48 479

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 601 136	-1 296 342
Övriga räntekostnader	-457	-2 236
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 601 593	-1 298 578

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	308 828 580	308 828 580
Mark	96 192 508	96 192 508
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	405 021 088	405 021 088

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-11 991 372	-7 994 248
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 997 124	-3 997 124
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 988 496	-11 991 372
Restvärde enligt plan vid årets slut	389 032 592	393 029 716

Varav

Byggnader	292 840 084	296 837 208
Mark	96 192 508	96 192 508

Taxeringsvärden

Bostäder	308 000 000	308 000 000
Lokaler	11 504 000	2 045 000

Totalt taxeringsvärde	319 504 000	310 045 000
<i>varav byggnader</i>	<i>247 000 000</i>	<i>237 541 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 504 000</i>	<i>72 504 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner	251 688	168 313
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg		83 375
Installationer	449 900	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	701 588	251 688
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-33 558	-5 610
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-33 506	-27 948
Installationer	-19 996	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	--87 060	--33 558
Restvärde enligt plan vid årets slut	614 527	218 129
Varav		
Inventarier och verktyg	184 623	218 129
Installationer	429 904	

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Aktier GSE Mark 2 AB	50 000	50 000
Aktier Kustpark Nr 2 AB	50 000	50 000
Summa	100 000	100 000
Tidigare lämnade aktieägartillskott	290 000	290 000
Summa andelar i koncernföretag	390 000	390 000

Specifikation av bostadsrättsföreningens innehav av andelar i dotterföretag

	2023-12-31	2022-12-31
GSE Mark nr 2 AB, 559076-0715, Luleå		
<i>Antal andelar (av totala andelar)</i>	50 000	50 000
<i>Andel i %</i>	100	100
Kustpark Nr 2 i Luleå AB, 559082-3752, Luleå		
<i>Antal andelar (av totala andelar)</i>	50 000	50 000
<i>Andel i %</i>	100	100

M. G. S.

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Skatteverket, jämningsmoms	5 197 500	6 063 750
Avgår kortfristig del	-866 250	-866 250
Summa andra långfristiga fordringar	4 331 250	5 197 500

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	551 765	5 027 308
Transaktionskonto	614 660	2 520 661
Summa kassa och bank	1 166 425	7 547 969

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	110 665 000	117 975 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 210 000	-1 210 000
Långfristig skuld vid årets slut	109 455 000	116 765 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-03-15	39 000 000,00	-38 700 000,00	200 000,00	0,00
NORDEA	4,38%	2023-07-03	0,00	14 400 000,00	1 100 000,00	13 300 000,00
NORDEA	4,21%	2024-03-15	0,00	38 800 000,00	300 000,00	38 500 000,00
NORDEA	0,82%	2024-04-03	19 500 000,00	-14 350 000,00	5 100 000,00	0,00
NORDEA	1,21%	2025-03-19	39 975 000,00		410 000,00	39 565 000,00
NORDEA	0,82%	2026-03-18	19 500 000,00		200 000,00	19 300 000,00
Summa			117 975 000 00	0,0	7 310 000,00	110 665 000,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för tilläggsköpeskilling aktier GSE Mark 2 AB	5 197 500	6 063 750
Avgår kortfristig del	-866 250	-866 250
Mottagna depositioner	4 331 250	5 197 500

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	121 000 000	121 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Luleå 2024 05 07

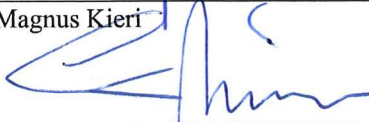
Ort och datum




Magnus Kieri



Nicklas Thorén

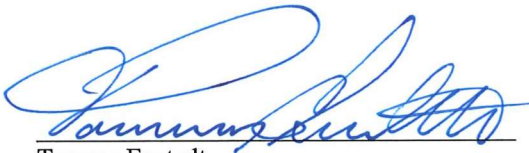


Kjell Åke Nilsson

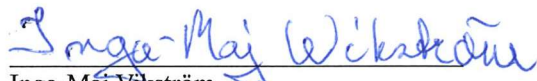


Sofie Cajander Sehlstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/5 - 2024



Tommy Enstedt
Auktoriserad revisor, Advise North AB



Inga-Maj Vikström
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald 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 förutbetald 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.

Brf Kuststad 2

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

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



Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kuststad 2 för år 2023. Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som förtroendevald revisor är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat föreningens räkenskaper, verksamhetsberättelse samt väsentliga beslut. Protokollen för 2023 års möten har granskats och för fullgörande av mitt uppdrag har jag även tagit del av föreningens stadgar. Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed.

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

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

Luleå 2024-05-07



Inga-Maj Vikström

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 2023.

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 2023-12-31 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 *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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och avser bilagorna *Att bo i BRF* och *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. 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kuststad 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Luleå 2024-05-14

Advise North AB



Tommy Enstedt
Auktoriserad revisor