

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Kuststad 3
Org nr: 769635-3775



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kuststad 3 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 2017-09-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-06.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a högre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 151% till 90%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 254 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 097 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	323 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	323 400 000 kr

**I föregående årsredovisning fanns felaktig uppgift om taxeringsvärde 310 045 000kr; korrekt taxeringsvärde är 323 400 000kr.*

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 1 322 tkr och planerat underhåll för 48 tkr. Reparationer avser främst en brandskada från en lägenhet.

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	2024
Ingela Björklund	Sekreterare	2024
Staffan Nilsson	Vice ordförande	2024
Göran Suneson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Tornberg	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Tommy Enstedt	Auktoriserad revisor	2024
Advise North AB		

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Backgård	2024
Viktor Vilhelmsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens dotterbolag GSE Mark 3 AB har gått i frivillig likvidation per 2023-10-24.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 169 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 personer.

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

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

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 683 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.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 443	7 216	6 466	-
Resultat efter finansiella poster*	-2 156	-1 140	-586	95
Soliditet %*	70	69	69	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	73	83	83	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	715	688	614	-
Energikostnad kr/kvm*	93	74	84	-
Sparande kr/kvm*	159	229	244	-
Skuldsättning kr/kvm*	8 547	8 858	8 947	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 534	12 990	13 122	-
Räntekänslighet %*	17,5	18,9	21,4	-

*obligatoriska nyckeltal har införts från räkenskapsår som startar efter 2023-01-01, detta innebär att beräkningsgrunderna kan skilja sig åt från tidigare årsredovisningar och dess nyckeltal. Nyckeltalen för jämförelseåren i denna flerårsöversikt är beräknade enligt de nya grunderna.

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.

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. Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om nästan 2,1 mkr för 2023.

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	760 000	-1 250 965	-1 139 882
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 139 882	1 139 882
Reservering underhållsfond			380 000	-380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-47 693	47 693	
Årets resultat					-2 156 316
Vid årets slut	221 803 516	71 512 750	1 092 307	-2 723 154	-2 156 316

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 390 847
Årets resultat	-2 156 316
Årets fondreservering enligt stadgarna	-380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 693
Summa	-4 879 469

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: - 4 879 469

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 879 469**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 443 420	7 215 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 616 628	390 874
Summa rörelseintäkter		9 060 048	7 606 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 324 808	-2 867 277
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 196	-85 562
Personalkostnader	Not 6	-71 496	-71 720
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 253 712	-4 238 096
Summa rörelsekostnader		-8 767 212	-7 262 655
Rörelseresultat		292 836	344 011
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	115 375	39 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 564 526	-1 523 428
Summa finansiella poster		-2 449 151	-1 483 893
Resultat efter finansiella poster		-2 156 316	-1 139 882
Årets resultat		-2 156 316	-1 139 882

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	402 426 333	406 628 660
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	299 259	350 644
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	1 182 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		403 907 592	406 979 304
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 13	538 000	538 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	6 377 525	7 288 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 915 525	7 826 600
Summa anläggningstillgångar		410 823 117	414 805 904
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 004	0
Fordringar hos koncernföretag	Not 15	15 625	15 625
Övriga fordringar		1 037 339	968 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 464	328 210
Summa kortfristiga fordringar		1 228 432	1 312 279
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 591 972	6 948 497
Summa kassa och bank		3 591 972	6 948 497
Summa omsättningstillgångar		4 820 404	8 260 776
Summa tillgångar		415 643 521	423 066 680

TE

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
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		1 092 307	760 000
Summa bundet eget kapital		294 408 573	294 076 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 723 153	-1 250 965
Årets resultat		-2 156 316	-1 139 882
Summa fritt eget kapital		-4 879 469	-2 390 847
Summa eget kapital		289 529 104	291 685 420
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	114 370 000	118 580 000
Övriga långfristiga skulder	Not 17	6 377 525	7 288 600
Summa långfristiga skulder		120 747 525	125 896 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 210 000	1 210 000
Leverantörsskulder		214 344	353 138
Skulder till koncernföretag	Not 18	1 467 561	1 467 561
Övriga kortfristiga skulder		1 162 276	976 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 312 711	1 505 230
Summa kortfristiga skulder		5 366 892	5 484 661
Summa eget kapital och skulder		415 643 521	423 066 680

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 156 316	-1 139 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	4 253 712	4 238 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 097 396	3 098 214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	83 847	1 031 328
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-117 769	27 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 063 474	4 156 850
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-1 182 000	0
Investeringar i inventarier, verktyg och installationer	0	-170 362
Förändring finansiella anläggningstillgångar	911 075	911 075
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 270 925	740 713
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-5 149 075	-2 093 075
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 149 075	-2 093 075
Årets kassaflöde	-3 356 525	2 804 487
Likvidamedel vid årets början	6 948 497	4 144 010
Likvidamedel vid årets slut	3 591 972	6 948 497
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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 i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Redovisning av intäkter

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

Yttre underhållsfond

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

Låneskulder

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

Personalkostnader och arvoden

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som med fört in- eller utbetalningar. Likvida medel avser kassa och bank.

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	6 296 220	6 068 592
Hyror, lokaler	7 200	7 200
Hyror, garage	1 140 000	1 140 000
Summa nettoomsättning	7 443 420	7 215 792

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	301 633	272 208
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter	15 544	10 856
Intäkter övernattningslägenhet	14 700	24 600
Övriga rörelseintäkter	126 421	83 210
Försäkringsersättningar	1 158 330	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 616 628	390 874

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-47 693	0
Reparationer	-1 321 719	-150 717
Fastighetsavgift och fastighetsskatt *	-167 550	-40 803
Försäkringspremier	-110 704	-100 225
Kabel- och digital-TV	-314 160	-297 069
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 128	0
Serviceavtal	-7 514	-19 604
Obligatoriska besiktningar	-7 311	-19 293
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 601	-26 727
Snö- och halkbekämpning	-58 517	-45 796
Förbrukningsinventarier	-18 972	-109 818
Vatten	-388 271	-200 000
Fastighetsel	-240 317	-183 071
Uppvärmning	-633 019	-619 389
Sophantering och återvinning	-148 745	-160 008
Förvaltningsarvode drift	-829 588	-894 757
Summa driftskostnader	-4 324 808	-2 867 277

*I fastighetsskatt ingår av skatteverket beslutad skatt om 94 000kr för beskattningsår 2022

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
IT-kostnader	-18 383	-250
Arvode, yrkesrevisorer	-37 500	-42 444
Övriga förvaltningskostnader	-945	-6 719
Kreditupplysningar, inkasso och KFM-avgifter	-28	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 750	-12 317
Telefon och porto	-9 066	0
Konsultarvoden	-3 688	0
Bankkostnader	-4 788	-2 580
Övriga externa kostnader	-27 050	-21 252
Summa övriga externa kostnader	-117 196	-85 562

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-52 500	-56 300
Övriga kostnadsersättningar	-5 841	-716
Sociala kostnader	-13 155	-14 704
Summa personalkostnader	-71 496	-71 720

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 202 327	-4 202 327
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 349	-19 349
Avskrivning Installationer	-32 036	-16 420
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 253 712	-4 238 096

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	113 695	38 720
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	765
Övriga ränteintäkter	1 614	49
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	115 375	39 535

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 561 166	-1 523 419
Övriga räntekostnader	-3 360	-9
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 564 526	-1 523 428

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	324 683 120	324 683 120
Mark	90 000 000	90 000 000
	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	-8 054 460	-3 852 133
	-8 054 460	-3 852 133

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-4 202 327	-4 202 327
	-4 202 327	-4 202 327

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-12 256 787 -8 054 460
Restvärde enligt plan vid årets slut
402 426 333 406 628 660
Varav

Byggnader	312 426 333	316 628 660
Mark	90 000 000	90 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	314 000 000	314 000 000
Lokaler	9 400 000	9 400 000

Totalt taxeringsvärde
323 400 000 323 400 000
varav byggnader 249 400 000 249 400 000

varav mark 74 000 000 74 000 000

**I föregående årsredovisning fanns felaktig uppgift om taxeringsvärde 310 045 000kr, korrekt taxeringsvärde är 323 400 000kr.*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	96 743	96 743
Installationer	320 362	150 000
	417 105	246 743
Årets anskaffningar		
Installationer	0	170 362
	0	170 362
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	417 105	417 105
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 316	-16 967
Installationer	-30 146	-13 726
	-66 462	-30 693
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-19 349	-19 349
Installationer	-32 036	-16 420
	-51 385	-35 769
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-117 846	-66 462
Restvärde enligt plan vid årets slut	299 259	350 643

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Investeringar	1 182 000	0
Vid årets slut	1 182 000	0

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
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	78 000
			538 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 288 600	8 199 675
-Omklassificering till kortfristiga fordringar	-911 075	-911 075
Summa andra långfristiga fordringar	6 377 525	7 288 600

Bostadsrättsföreningen får under 10 år tillbaka jämkningsmoms 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 15 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	15 625	15 625
Summa fordringar hos koncernföretag	15 625	15 625

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	115 580 000	119 790 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 210 000	-1 210 000
Långfristig skuld vid årets slut	114 370 000	118 580 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,18%	2024-09-18	39 600 000,00	0,00	400 000,00	39 200 000,00
NORDEA	2,14%	2023-10-11	39 600 000,00	-39 600 000,00	3 400 000,00	0,00
NORDEA	4,45%	2024-10-11	0,00	36 200 000,00	0,00	36 200 000,00
NORDEA	1,44%	2026-09-16	40 590 000,00	0,00	410 000,00	40 180 000,00
Summa			119 790 000,00	0,00	4 210 000,00	115 580 000,00

*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 för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för 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 17 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld jämkningsmoms	6 377 525	7 288 600
Summa övriga långfristiga skulder	6 377 525	7 288 600

Not 18 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
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	28 000
Summa skulder till koncernföretag	1 467 561	1 467 561

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	121 000 000	121 000 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

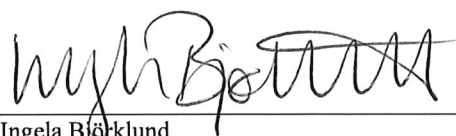
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

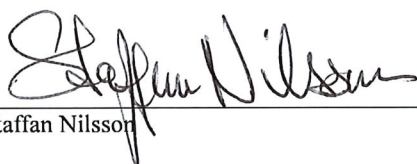
Luleå 2024-05-05



Jessica Erlandsson



Ingela Björklund



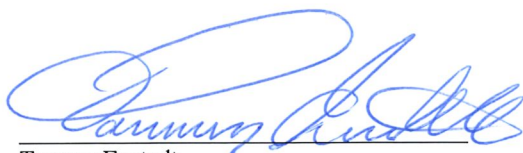
Staffan Nilsson



Göran Suneson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-06

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 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, 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.

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



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 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.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Luleå 2024-05-06

Advise North AB

Tommy Enstedt
Auktoriserad revisor