



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kuststad 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kuststad 3 med säte i Luleå org.nr. 769635-3775 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luleå Isbrytaren 4	2021-02-01	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring fram till 2025-03-01 därefter upphör det. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	garageplatser	5 314
5	MC-platser	0
2	förråd	4
107	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 221
Totalt 204 objekt		14 539

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 29 st 2 rok, 61 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Förråd avser endast extra förråd, varje lägenhet innehar ett eget förråd.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jessica Erlandsson	Ordförande	2024-06-09
Staffan Nilsson	Ledamot	2024-06-09
Göran Suneson	Ledamot	2024-06-09
Ingela Björklund	Ledamot	2024-06-09
Bengt Tornberg	Suppleant	2024-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Staffan Nilsson, Ingela Björklund och Bengt Tornberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Staffan Nilsson, Göran Suneson, Ingela Björklund och Jessica Erlandsson.

Revisorer har varit: Tommy Enstedt, Advise North AB.

Valberedning har varit: Mikael Backgård och Viktor Nikander, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Vid föreningsstämman fattades första beslutet om att anta nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-29. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Vid föreningsstämman fattades andra beslutet om att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2024-01-01 med 7%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes februari 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Laddbox samtliga garageplatser



MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 16 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	183	159	229	244
Skuldsättning, kr/kvm	7 860	8 547	8 858	8 947
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 392	12 534	12 990	13 122
Räntekänslighet, %	16	18	19	21
Energikostnad, kr/kvm	82	93	74	84
Årsavgifter, kr/kvm	773	715	688	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	73	83	83
Totala intäkter, kr/kvm	652	623	523	470
Nettoomsättning, tkr	8 373	7 443	7 216	6 466
Resultat efter finansiella poster, tkr	-687	-2 156	-1 140	-586
Soliditet, %	70	70	69	69

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. I sparande nyckeltalet har en extraordinära intäkt om 1 041 936 kr inte beräknats med.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 183 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om 4% avgiftshöjning. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	221 803 516	0	0	221 803 516
Upplåtelseavgifter, kr	71 512 750	0	0	71 512 750
Underhållsfond, kr	1 092 307	0	305 953	1 398 260
S:a bundet eget kapital, kr	294 408 573	0	305 953	294 714 526
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 723 153	-2 156 316	-305 953	-5 185 422
Årets resultat, kr	-2 156 316	2 156 316	-686 546	-686 546
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 879 469	0	-992 499	-5 871 968
S:a eget kapital, kr	289 529 104	0	-686 546	288 842 558

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 380 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 047 kr

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 373 495	7 759 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 109 583	1 300 300
Summa Rörelseintäkter		9 483 078	9 060 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 005 428	-4 330 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 841	-111 168
Personalkostnader	Not 6	-107 486	-71 496
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 308 424	-4 253 712
Summa Rörelsekostnader		-7 568 180	-8 767 212
Rörelseresultat		1 914 898	292 836
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	58 774	115 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 660 218	-2 564 526
Summa Finansiella poster		-2 601 444	-2 449 151
Resultat efter finansiella poster		-686 546	-2 156 316
Resultat före skatt		-686 546	-2 156 316
Årets resultat		-686 546	-2 156 316



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	399 154 283	402 426 333
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	247 885	299 259
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	1 182 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		399 402 168	403 907 592

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	Not 12	148 000	538 000
Övriga långfristiga fordringar	Not 13	5 466 450	6 377 525
Summa Finansiella anläggningstillgångar		5 614 450	6 915 525

Summa Anläggningstillgångar

405 016 618 410 823 117

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 118	20 004
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	15 625
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 815 685	1 526 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 835	155 464
Summa Kortfristiga fordringar		2 990 638	1 717 270

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	3 254 296	3 103 135
Summa Kassa och bank		3 254 296	3 103 135

Summa Omsättningstillgångar

6 244 934 4 820 404

Summa Tillgångar

411 261 552 415 643 521



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	293 316 266	293 316 266
Fond för yttre underhåll		1 398 260	1 092 307
Summa Bundet eget kapital		294 714 526	294 408 573

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-5 185 422	-2 723 153
Årets resultat		-686 546	-2 156 316
Summa Ansamlad förlust		-5 871 967	-4 879 469

Summa Eget kapital		288 842 558	289 529 104
--------------------	--	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	77 660 000	114 370 000
Övriga långfristiga skulder	Not 18	5 466 450	6 377 525
Summa Långfristiga skulder		83 126 450	120 747 525

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 610 000	1 210 000
Leverantörsskulder		255 190	214 344
Kortfristiga skulder till koncernföretag		0	1 467 561
Skatteskulder		101 837	191 360
Övriga kortfristiga skulder		1 008 742	970 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 316 775	1 312 711
Summa Kortfristiga skulder		39 292 544	5 366 892

Summa Skulder		122 418 994	126 114 417
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		411 261 552	415 643 521
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 914 898	292 836
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 308 424	4 253 712
Övriga justeringar	3	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 308 427	4 253 712
Erhållen ränta	58 774	115 375
Erlagd ränta	-2 863 024	-2 564 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 419 075	2 097 397
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-28 655	83 847
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-718 379	-117 769
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-747 034	-33 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 672 041	2 063 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	197 000	-1 182 000
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	1 301 075	911 075
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 498 075	-270 925
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 310 000	-5 149 075
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-1 464 241	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 774 241	-5 149 075
Årets kassaflöde	1 395 875	-3 356 525
Likvida medel vid årets början	3 591 972	6 948 497
Likvida medel vid årets slut	4 987 847	3 591 972



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-150 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	6 817 967	6 296 220
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	310 646	301 633
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 140 000	1 140 000
	Hyror förbrukningsbaserad	19 643	0
	Hyror övrigt	7 200	7 200
	Övriga primära intäkter	78 038	14 695
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 373 495	7 759 748
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 373 495	7 759 748

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	32 544	1 158 330
	Övriga sekundära intäkter	1 077 039	141 970
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 109 583	1 300 300

I övriga sekundära intäkter ingår en intäkt om 1 041 936 kr som är av engångskaraktär och uppstått i samband med likvidation av dotterbolag.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-486 871	-844 414
	Snö och halk-bekämpning	-58 526	-58 517
	Reparationer	-177 049	-93 025
	Planerat underhåll	-74 047	-47 693
	Försäkringsskador	-37 162	-1 228 694
	El	-184 703	-240 317
	Uppvärmning	-616 633	-633 019
	Vatten	-403 833	-388 271
	Sophämtning	-175 726	-148 745
	Fastighetsförsäkring	-126 995	-110 704
	Kabel-TV och bredband	-324 488	-314 160
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 000	-167 550
	Förvaltningsavtalskostnader	-228 463	-25 000
	Övriga driftkostnader	-16 933	-30 728
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 005 428	-4 330 836

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-240	-18 972
	Administrationskostnader	-86 478	-27 476
	Extern revision	-56 820	-37 500
	Konsultkostnader	0	-3 688
	Övriga förvaltningskostnader	-3 303	-23 532
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-146 841	-111 168
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 950	-52 500
	Löner och övriga ersättningar	0	-5 841
	Sociala avgifter	-21 536	-13 155
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-107 486	-71 496
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 257 050	-4 202 327
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-51 374	-51 385
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 308 424	-4 253 712
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	58 774	115 375
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	58 774	115 375
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 660 217	-2 561 166
	Övriga räntekostnader	-1	-3 360
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 660 218	-2 564 526

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	324 683 120	324 683 120
	Ingående anskaffningsvärde mark	90 000 000	90 000 000
	Årets investeringar	985 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	415 668 120	414 683 120
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 256 787	-8 054 460
	Årets avskrivningar	-4 257 050	-4 202 327
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 513 837	-12 256 787
	<i>Utgående redovisat värde</i>	399 154 283	402 426 333
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	240 000 000	240 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	323 400 000	323 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	121 000 000	121 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	121 000 000	121 000 000

Föreningen har erhållit investeringsstöd om totalt 985 000 kr för laddstolpar.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	417 106	417 106
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	417 106	417 106
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-117 846	-66 462
	Årets avskrivningar	-51 374	-51 385
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-169 220	-117 847
	<i>Utgående redovisat värde</i>	247 885	299 259

Not 12	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andelar i koncernföretag</i>		
	Ingående värde andelar i koncernföretag	538 000	538 000
	Årets förändring	-390 000	0
	<i>Summa Andelar i koncernföretag</i>	148 000	538 000
	Andelar i koncernföretag består av 50 000 kr aktier i Kustpark nr 3 i Luleå AB, 50 000 kr aktier i GSE Mark nr 3 AB, 20 000 kr aktier i Kuststad Vatten AB och 28 000 aktieägartillskott Kustpark nr 3 i Luleå AB.		
Not 13	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Fordran Skatteverket avseende jämningsmoms	6 377 525	7 288 600
	Årets avgående fordringar	-911 075	-911 075
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	5 466 450	6 377 525
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 733 551	0
	Övriga fordringar	1 082 134	1 526 177
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 815 685	1 526 177
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Transaktionskonto Nordea	191	188
	Transaktionskonto Nordea	263	258
	Sparkonto SBAB	3 253 842	3 102 689
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 254 296	3 103 135
Not 16	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	221 803 516	221 803 516
	Upplåtelseavgifter	71 512 750	71 512 750
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	293 316 266	293 316 266

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2,83%	2025-10-13	35 800 000	400 000
Nordea	1,44%	2026-09-16	39 770 000	410 000
Nordea	2,68%	2027-09-15	38 700 000	400 000
			114 270 000	1 210 000
Långfristig del			77 660 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			810 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			35 800 000	
Kortfristig del			36 610 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 210 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 840 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,30%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18 Övriga långfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

Övriga skulder		
Skuld till Innerstadsfjäden avseende jämkningsmoms	5 466 450	6 377 525
Summa Övriga skulder	5 466 450	6 377 525

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kuststad 3

Org.nr 769635-3775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kuststad 3 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 bilagan *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, avsiktlig 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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, Datum enligt elektronisk signatur

Advise North AB

Tommy Enstedt
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kuststad 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JESSICA ERLANDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 08:28:38



STAFFAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:27:00



GÖRAN SUNESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:55:04



INGELA BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:43:48



TOMMY ENSTEDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:37:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kuststad 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY ENSTEDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:39:36



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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