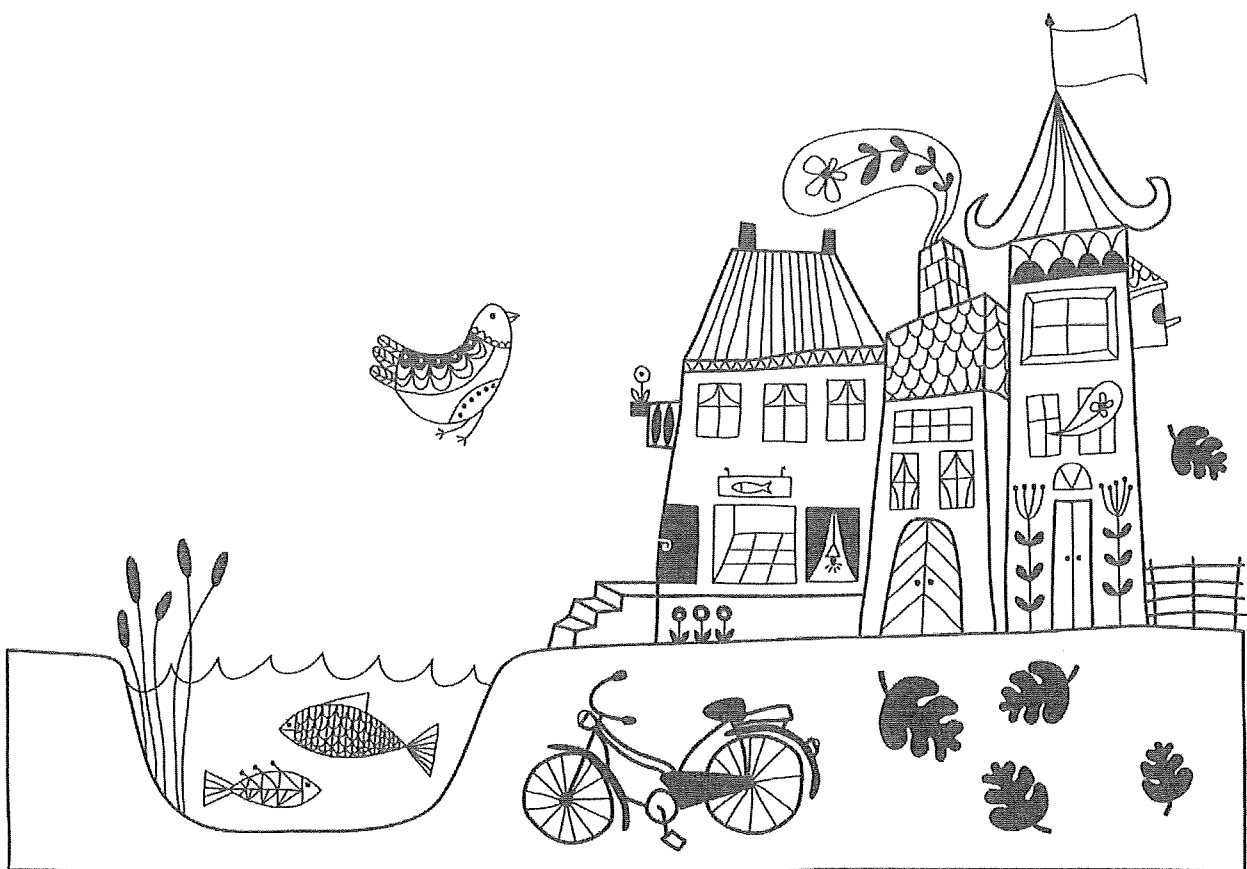

Årsredovisning

Brf Kuststad 2
Org nr: 7696333314

2020-01-01 – 2020-12-31



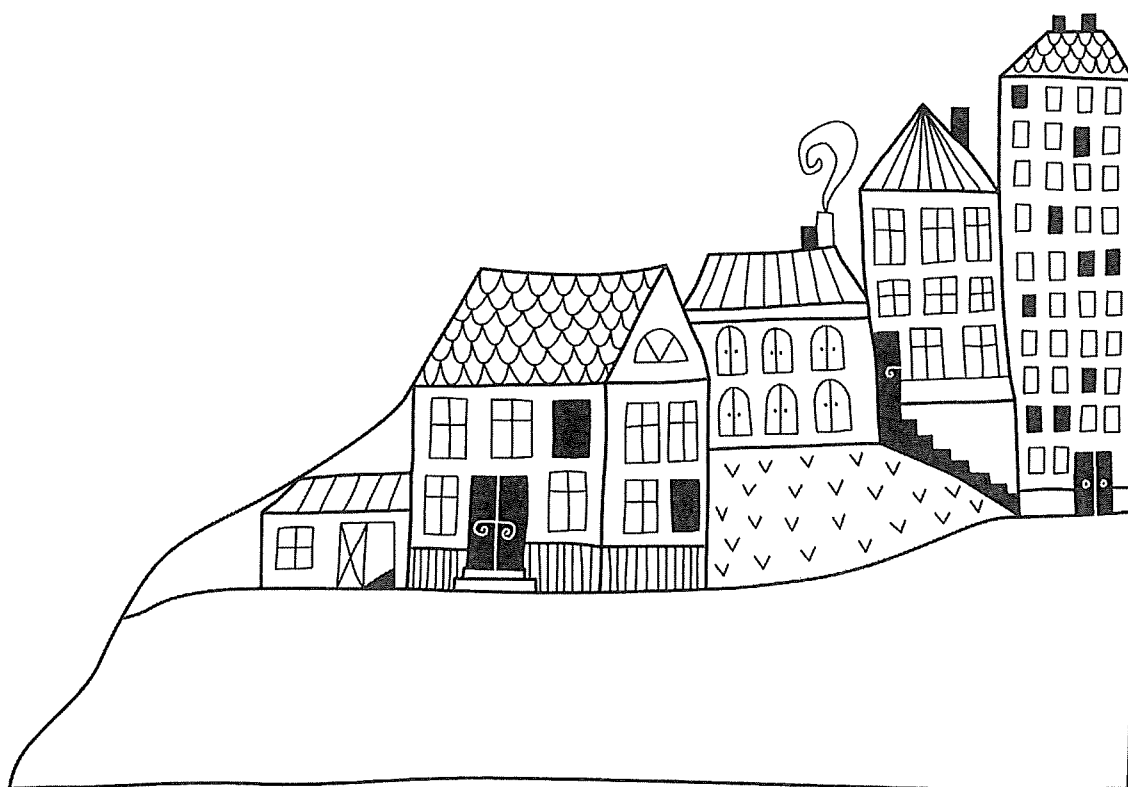


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kuststad 2 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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 2016-11-21.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 147% till 44%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 147% till 113%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 137 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 975 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen är försäkrad 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



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total bostadsarea	9 072 m ²
Lokaler bostadsrätt	252 m ²
Garagelokaler	4 213 m ²

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 265 tkr och inget planerat underhåll.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Kieri	Ordförande	
Nicklas Thorén	Sekreterare	
Kjell Åke Nilsson	Vice ordförande	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Forseryd	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofie Sehlstedt-Cajander	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Inga-Maj Vikström		

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 141 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171 personer.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 592 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 269	114	0
Rörelsens intäkter	9 449	114	60
Resultat efter finansiella poster	837	42	41
Soliditet %	66	13	0
Likviditet %	44	147	219
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	592	592	0
Driftkostnader, kr/m ²	175	0	0
Ränta, kr/m ²	101	0	0
Lån, kr/m ²	6 456	0	0

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Bundet	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	58 794 507	27 225 000	0	40 950	42 369
Disposition enl. årsstämmobeslut				42 369	-42 369
Reservering underhållsfond			380 000	-380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	162 879 552	35 657 250			
Årets resultat					837 501
Vid årets slut	221 674 059	62 882 250	380 000	-296 681	837 501

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	83 319
Årets resultat	837 501
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-380 000
Summa	540 820

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **540 820**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 269 143	114 435
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 179 708	54 137
Summa rörelseintäkter		9 448 851	168 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 263 393	-8 983
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 582	-117 220
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-3 137 181	0
Summa rörelsekostnader		-6 730 156	-126 203
Rörelseresultat		2 718 695	42 369
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	133	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 881 327	0
Summa finansiella poster		-1 881 194	0
Resultat efter finansiella poster		837 501	42 369
Årets resultat		837 501	42 369



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	402 369 128	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	347 936 617
Summa materiella anläggningstillgångar		402 369 128	347 936 617
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 11	100 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		402 469 128	347 986 617
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	613 653	168 369 425
Fordringar hos koncernföretag	Not 13	0	386 159
Övriga fordringar	Not 14	73 837	13 373 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	115 086	127 099
Summa kortfristiga fordringar		802 576	182 256 493
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	28 486 761	114 320 535
Summa kassa och bank		28 486 761	114 320 535
Summa omsättningstillgångar		29 289 337	296 577 027
Summa tillgångar		431 758 465	644 563 644



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	284 556 309	86 019 507	
Fond för yttre underhåll	380 000	0	
Summa bundet eget kapital	284 936 309	86 019 507	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-296 681	40 950	
Årets resultat	837 501	42 369	
Summa fritt eget kapital	540 820	83 319	
Summa eget kapital	285 477 129	86 102 826	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	79 785 000	10 000 000
Skulder till intresseföretag	Not 18	0	346 579 822
Summa långfristiga skulder		79 785 000	356 579 822
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	40 610 000	0
Förskott från kunder	Not 19	0	200 692 856
Leverantörsskulder	Not 20	136 887	558 198
Skulder till koncernföretag	Not 21	363 702	363 702
Skatteskulder	Not 22	0	11 550
Övriga skulder	Not 23	24 334 865	2 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 050 882	252 368
Summa kortfristiga skulder		66 496 336	201 880 996
Summa eget kapital och skulder	431 758 465	644 563 644	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	837 501	42 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 137 181	0
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 974 681	42 369
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	181 453 916	-182 223 590
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-175 994 660	194 188 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 433 938	12 007 102
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	50 0000	-50 000
Investeringar i byggnader & mark	405 506 309	0
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	347 936 617	-347 088 145
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-236 184 822	346 579 822
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	198 536 802	86 019 507
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37 648 020	432 599 329



Årets kassaflöde	-85 833 774	97 468 286
Likvidamedel vid årets början	114 320 535	16 852 249
Likvidamedel vid årets slut	28 486 761	114 320 535
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



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	120
Stammar sanitet	Linjär	50
Elstammar	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	50
Installationer hissar	Linjär	40
Styr och övervakning värme	Linjär	25
Ventilation	Linjär	25
Restpost	Linjär	20
Mark	Linjär	Ingen avskrivning

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 974 008	66 935
Årsavgifter, lokaler	155 135	0
Hyror, garage	1 140 000	47 500
Summa nettoomsättning	6 269 143	114 435

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	240 949	3 480
Övriga ersättningar	98 092	1 163
Fakturerade kostnader	1 080	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	1
Övriga rörelseintäkter	2 839 599	49 493
Summa övriga rörelseintäkter	3 179 708	54 137

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-264 671	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	-12 822
Försäkringspremier	-87 536	-3 618
Kabel- och digital-TV	-411 874	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-43 950	0
Serviceavtal	-17 872	0
Obligatoriska besiktningar	-655	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-122 689	0
Snö- och halkbekämpning	-58 253	0
Förbrukningsinventarier	-17 006	0
Vatten	-250 081	0
Fastighetsel	-367 982	7 457
Uppvärmning	-637 287	0
Sophantering och återvinning	-141 866	0
Förvaltningsarvode drift	-841 672	0
Summa driftskostnader	-3 263 393	-8 983



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga riskkostnader	-150 523	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-2 344
Kreditupplysningar	-5 535	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-90 678	0
Telefon och porto	-1 093	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-49 797	0
Bankkostnader	-2 112	-60
Övriga externa kostnader	-14 844	-114 816
Summa övriga externa kostnader	-329 582	-117 220

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 137 181	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 137 181	0

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	133	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	133	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 034 871	0
Övriga räntekostnader	-846 456	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 881 327	0



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Byggnader	317 662 812	
Mark	87 843 497	
	405 506 309	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	405 506 309	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 137 181	
	-3 137 181	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 137 181	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	402 369 128	0
Varav		
Byggnader	314 525 631	
Mark	87 843 497	

Taxeringsvärde:

Fastighet: ej fastställt
Mark: 34 000 000 kr

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets slut	0	347 936 617

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier, andelar i koncernföretag	100 000	50 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	100 000	50 000



Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	79 224	16 218
Kundfordringar	573 300	168 353 207
Nedskrivning av kundfordringar	-38 871	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	613 653	168 369 425

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos koncernföretag	0	386 159
Summa fordringar hos koncernföretag	0	386 159

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	73 526	11 656
Momsfordringar	311	0
Värderegleringar kortfristiga fordringar	0	13 362 154
Summa övriga fordringar	73 837	13 373 810

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	47 500
Förutbetalda försäkringspremier	87 305	79 599
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 431	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 350	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 086	127 099

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	26 574 561	104 125 299
Företagskonto	0	10 000 000
Transaktionskonto	1 912 200	195 236
Summa kassa och bank	28 486 761	114 320 535



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	120 395 000	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	-10 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 610 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	79 785 000	10 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,07%	2021-04-01	0,00	40 000 000,00	200 000,00	39 800 000,00
NORDEA	1,11%	2023-03-15	0,00	40 000 000,00	200 000,00	39 800 000,00
NORDEA	1,24%	2025-03-19	0,00	41 000 000,00	205 000,00	40 795 000,00
Summa			0,00	121 000 000,00	605 000,00	120 395 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 610 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 405 000 kr årligen

Not 18 Skulder till intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till intresseföretag	0	346 579 822
Summa skulder till intresseföretag	0	346 579 822

Not 19 Förskott från kunder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	0	200 692 856
Summa förskott från kunder	0	200 692 856

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	104 135	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	32 752	558 198
Summa leverantörsskulder	136 887	558 198

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	0	11 550
Summa skatteskulder	0	11 550



Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	24 271 509	0
Skuld för moms	63 356	0
Clearing	0	2 323
Summa övriga skulder	24 334 865	2 323

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	341 925	0
Upplupna driftskostnader	5 334	0
Upplupna elkostnader	15 954	0
Upplupna vattenavgifter	139 022	0
Upplupna värmekostnader	77 658	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	114 815
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 176	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	463 813	137 553
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 050 882	252 368

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	121 000 000	121 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

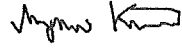
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Luleå den 10 juni 2021

Ort och datum



Magnus Kieri



Nicklas Thorén

Kjell Åke Nilsson

Min revisionsberättelse har avlämnats:



Sofie Sehlstedt-Cajander



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 fastighets-skatt 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, fastighetsservice 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



Verifikat

Transaktion 09222115557448417531

Dokument

Årsredovisning 2020

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2021-06-10 19:39:00 CEST (+0200) av Fredrik Forseryd (FF)

Färdigställt 2021-06-11 09:30:14 CEST (+0200)

Initierare

Fredrik Forseryd (FF)

Advokatbyrån Kaiding KB

fredrik.forseryd@kaiding.se

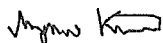
+46702042204

Signerande parter

Magnus Kieri (MK)

Personnummer 7110050833

magnus.kieri@norconsult.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Magnus Kieri"

Signerade 2021-06-10 19:50:06 CEST (+0200)

Nicklas Thorén (NT)

Personnummer 7507135536

nicklas.thoren@genesis.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NICKLAS THORÉN"

Signerade 2021-06-10 19:47:40 CEST (+0200)

Kjell-Åke Nilsson (KN)

Personnummer 195210318993

p264kjn@gmail.com



Sofie Cajander Sehlstedt (SCS)

Personnummer 7904208944

sofie.cajander@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557448417531

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL ÅKE NILSSON"
Signerade 2021-06-10 20:35:27 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIE CAJANDER SEHLSTEDT"
Signerade 2021-06-11 09:30:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Kuststad 2, 769633-3314

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kuststad 2 för år 2020. Det är styrelsens som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som förtroendevald revisor är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god redovisningssed. Vilket innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller felaktigheter. Jag har granskat föreningens räkenskaper, verksamhetsberättelse samt väsentliga beslut. Protokollen för årets möten är ej granskade då jag inte fått ta del av dessa.

För fullgörande av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper och verksamhetsberättelse för år 2020.

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

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020



Sofie Cajander Sehlstedt

Luleå den 10:e juni 2021

