

ORIGINAL

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Kuststad 1

Org nr: 7696325013



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kuststad 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-23.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 279% till 116%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 248 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 450 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luleå Isbrytaren 2 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 112 lägenheter. Byggnaderna färdigställdes under 2019.

Fastigheternas adress är Småbåtsgatan 6 A-H samt 6 J.

Fastigheten är försäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
1	29	64	18	112

Total bostadsarea 9 624 m²

Garage/källare 4 319 m²

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 233 tkr och planerat underhåll för 6 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden enligt stadgarna har för verksamhetsåret gjorts med 384 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Kostet	Ordförande	2020
Hugo Hågestam	Sekreterare	2020
Elisabeth Pekkari	Vice ordförande	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Lundström	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Annette Fager	Förtroendevald revisor
---------------	------------------------

Valberedning

Torbjörn Tossier
Eva Plumppu
Stefan Helmvall
Bengt Wikström
Per Nilsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 155 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 185 personer.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 596 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016 (7 mån)
Nettoomsättning*	6 678	65	0	0
Resultat efter finansiella poster	-798	-230	8	25
Soliditet	70%	13,2%	0,18%	0,19%
Likviditet	116%	279%	0%	0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	596	596		
Driftkostnader, kr/m ²	276	31		

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	55 410 008	4 678 320	0	32 812	-229 938
Disposition enl. årsstämmobeslut				-229 938	229 938
Reservering underhållsfond			384 320	-384 320	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	175 579 038	58 643 182			
Årets resultat					-798 204
Vid årets slut	230 989 046	63 321 502	384 320	-581 446	-798 204

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-197 126
Årets resultat	-798 204
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-384 320
Summa	-1 379 650

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 379 650
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 677 793	64 697
Övriga rörelseintäkter	Not 3	442 696	17 433
Summa rörelseintäkter		7 120 489	82 130
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 654 934	-299 284
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 361	-12 708
Personalkostnader	Not 6	-10 514	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 248 114	0
Summa rörelsekostnader		-6 086 923	-311 992
Rörelseresultat		1 033 566	-229 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	317	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 832 088	-75
Summa finansiella poster		-1 831 771	-75
Resultat efter finansiella poster		-798 204	-229 938
Årets resultat		-798 204	-229 938

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	416 596 584	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	360 468 453
Summa materiella anläggningstillgångar		416 596 584	360 468 453
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	100 000	100 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	0	2 632 350
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	2 732 350
Summa anläggningstillgångar		416 696 584	363 200 803
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 941	49 410
Fordringar hos koncernföretag	Not 15	678 169	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 16	684 400	0
Övriga fordringar	Not 17	659 325	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	354 143	0
Summa kortfristiga fordringar		2 381 978	49 410
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	650 046	89 680 059
Summa kassa och bank		650 046	89 680 059
Summa omsättningstillgångar		3 032 025	89 729 469
Summa tillgångar		419 728 609	452 930 272

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	294 310 548	60 088 328	
Fond för yttre underhåll	384 320	0	
Summa bundet eget kapital	294 694 868	60 088 328	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-581 446	32 812	
Årets resultat	-798 204	-229 938	
Summa fritt eget kapital	-1 379 650	-197 126	
Summa eget kapital	293 315 218	59 891 203	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	123 795 000	0
Skulder till intresseföretag	Not 21	0	71 503 508
Övriga långfristiga skulder	Not 22	0	289 365 457
Summa långfristiga skulder		123 795 000	360 868 965
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	1 260 000	0
Förskott från kunder	Not 23	0	21 884 896
Leverantörsskulder	Not 24	333 111	0
Övriga skulder	Not 25	103 592	10 013 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 26	921 688	271 652
Summa kortfristiga skulder		2 618 391	32 170 104
Summa eget kapital och skulder	419 728 609	452 930 272	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-798 204	-229 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 248 114	0
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 449 910	-229 938
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 332 568	-49 410
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-30 811 713	32 170 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30 694 372	31 890 757
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	2 632 350	-2 732 350
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	360 468 453	-360 468 453
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	363 100 803	-363 200 803
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-235 813 965	360 868 965
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	234 222 220	60 088 328
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 591 745	420 957 293

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Komponenter	Linjär	20-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 437 443	64 697
Hyror, bostäder	2 142	0
Hyror, lokaler	1 600	0
Hyror, garage	1 276 530	0
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-13 660	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-700	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 155	0
Rabatter	-8 407	0
Summa nettoomsättning	6 677 793	64 697

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	266 332	3 480
Övriga ersättningar	103 223	0
Fakturerade kostnader	2 481	13 953
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
Övriga rörelseintäkter	70 669	0
Summa övriga rörelseintäkter	442 696	17 433

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-6 329	0
Reparationer	-233 457	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	-67 068
Försäkringspremier	-90 715	0
Kabel- och digital-TV	-221 095	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-30 457	0
Serviceavtal	-12 083	0
Obligatoriska besiktningar	-14 058	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 339	0
Snö- och halkbekämpning	-67 284	0
Förbrukningsinventarier	-5 953	0
Vatten	-92 099	0
Fastighetsel	-401 801	-67 538
Uppvärmning	-554 425	-127 127
Sophantering och återvinning	-163 707	0
Förvaltningsarvode drift	-758 133	-37 551
Summa driftkostnader	-2 654 934	-299 284

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Företagsförsäkringar	0	-5 208
Arvode, yrkesrevisorer	-12 125	0
Kreditupplysningar	-3 960	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-89 500	0
Telefon och porto	-8 253	0
Bankkostnader	-1 930	0
Övriga externa kostnader	-57 593	-7 500
Summa övriga externa kostnader	-173 361	-12 708

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-8 000	0
Sociala kostnader	-2 514	0
Summa personalkostnader	-10 514	0

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 248 114	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 248 114	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	317	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	317	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 831 999	0
Övriga räntekostnader	-14	0
Övriga finansiella kostnader	-75	-75
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 832 088	-75

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	328 922 916	0
Mark	90 921 782	
Summa anskaffningsvärden	419 844 698	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	
Årets avskrivningar byggnader	-3 248 114	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 248 114	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	416 596 584	0
Varav		
Byggnader	325 674 802	0
Mark	90 921 782	0

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets slut	0	360 468 453

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar hos koncernföretag	678 169	0
Summa fordringar hos koncernföretag	678 169	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	50 000	50 000
Andra aktier och andelar	50 000	50 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	100 000	100 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	0	2 632 350
Summa andra långfristiga fordringar	0	2 632 350

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 941	49 410
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 941	49 410

Not 16 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	684 400	0
Summa fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	684 400	0

Not 17 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	659 325	0
Summa övriga fordringar	659 325	0

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 430	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 713	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	354 143	0

Not 19 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	0	89 613 508
Transaktionskonto	650 046	66 551
Summa kassa och bank	650 046	89 680 059

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	125 055 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 260 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	123 795 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,89%	2020-02-06	0,00	42 000 000,00	315 000,00	41 685 000,00
NORDEA	1,13%	2022-01-19	0,00	42 000 000,00	315 000,00	41 685 000,00
NORDEA	1,56%	2024-01-17	0,00	42 000 000,00	315 000,00	41 685 000,00
Summa			0,00	126 000 000,00	945 000,00	125 055 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 21 Skulder till intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till intresseföretag	0,00	71 503 508,00
Summa skulder till intresseföretag	0,00	71 503 508,00

Not 22 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga långfristiga skulder	0	289 365 457
	0	289 365 457

Not 23 Förskott från kunder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	0	21 884 896
Summa förskott från kunder	0	21 884 896

Not 24 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	333 111	0
Summa leverantörsskulder	333 111	0

Not 25 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	0	10 000 000
Skuld för moms	103 592	0
Clearing	0	13 556
Summa övriga skulder	103 592	10 013 556

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 514	0
Upplupna räntekostnader	224 816	0
Upplupna elkostnader	28 698	42 861
Upplupna värmekostnader	85 444	81 471
Upplupna styrelsearvoden	8 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95 984	75 541
Beräknat förvaltningsarvode	0	37 551
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	476 232	34 228
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	921 688	271 652

Not 27 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	126 000 000	

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

I mars 2020 deklarerades Covid-19 som en pandemi av Världshälsoorganisationen (WHO). Situationen med pandemin och de åtgärder som vidtagits både regionalt, nationellt och internationellt kan komma att påverka bostadsrättsföreningens negativt framöver.

Styrelsens underskrifter

Luleå 15/6 2020

Ort och datum



Jan Kostet



Hugo Hågestam



Elisabeth Pekkari



Annette Fager
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kuststad 1

Org.nr 769632-5013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kuststad 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kuststad 1s finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Kuststad 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 30 juni 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 den 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. Den upplyser, när så är lämpligt, 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kuststad 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Kuststad 1 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Luleå den 15 juni 2020



Annette Fager
Revisor

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 30 juni 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

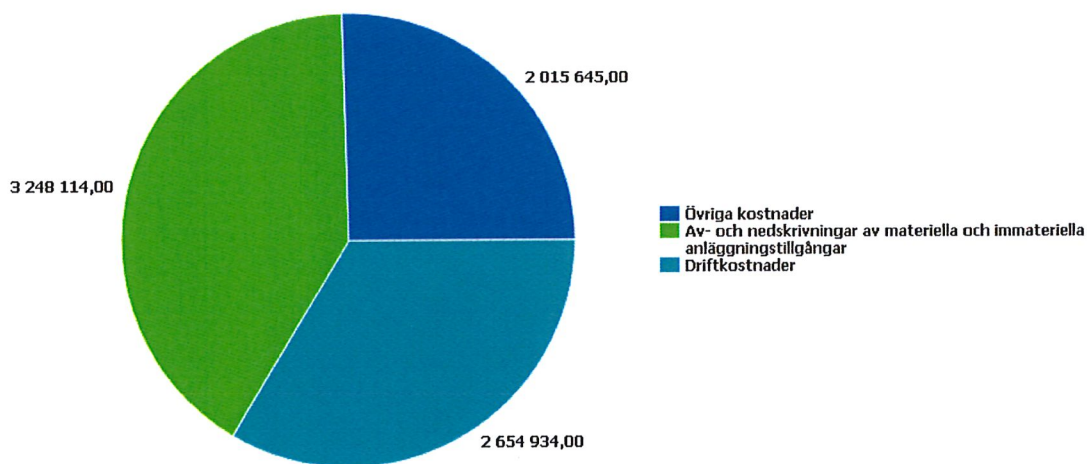
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

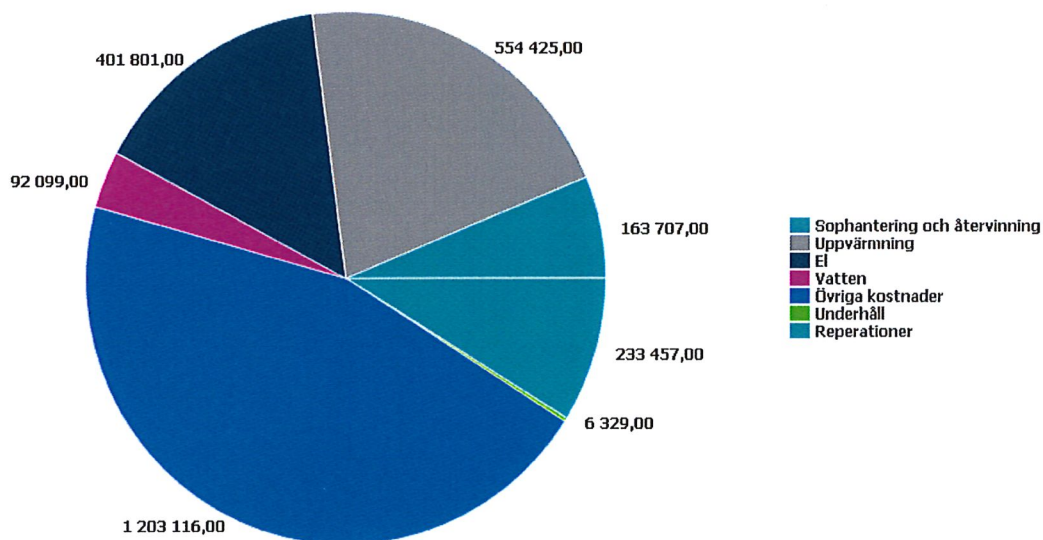
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 654 934	299 284
Övriga externa kostnader	173 361	12 708
Personalkostnader	10 514	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 248 114	0
Finansiella poster	1 831 771	75
Summa kostnader	7 918 694	312 067



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	741 607	37 551
Trädgårdsskötsel extra debiterat	16 526	0
Systematiskt brandskyddsarbete	30 457	0
Serviceavtal	12 083	0
Hissbesiktning	14 058	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 339	0
Snö- och halkbekämpning	67 284	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	48 235	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	35 648	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	2 313	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	22 164	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	4 123	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	31 899	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	27 971	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	3 735	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	31 183	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	10 670	0
Övriga Reparationer	15 517	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	1 374	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	4 955	0
Fastighetsel	401 801	67 538
Fjärrvärme	554 425	127 127
Vatten	92 099	0
Sophämtning	163 707	0
Fastighetsförsäkring	90 715	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	221 095	0
Fastighetskatt	0	67 068
Förbrukningsmaterial	5 953	0
Summa driftkostnader	2 654 934	299 284



Brf Kuststad 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Kuststad 1 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

