

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100

Org.nr. 769621-1148

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningen stiftades den 15 december 2009 och registrerades hos bolagsverket den 10 februari 2010. Den 30 december 2009 förvärvades fastigheten Nordkoster 1:100. På fastigheten finns 20 mindre hus och 1 större byggnad. Av de 20 mindre husen är 18 fristående hus med 1 boendeenhet, 1 hus innehåller 3 lägenheter och 1 hus innehåller 2 lägenheter. Den större byggnaden som är det gamla pensionatet innehållande 7 lägenheter. Föreningen har 30 andelsägare och antalet boendeeenheter är totalt 30 st. En boendeenhet regleras av ett nyttjanderättsavtal med den tidigare fastighetsägaren som inte är andelsägare.

Standarden i stugor och lägenheter är enkel, stugorna är uppförda i trä på kryppgrund och pensionatet i trä på granitgrund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos länsförsäkringar. Föreningen har egna brunnar för vatten och elavtal med Fortum/Ellevio.

Föreningen är försäkrad via Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, med polisnummer 2049740.

Företagets säte är Strömstad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har pensionatet färdigställts. Föreningen har under året köpt en byggnad och i samband med detta utökat föreningen med en andel.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 260 066	975 805	971 968	858 042
Resultat efter finansiella poster	255 993	264 885	253 670	-185 539
Soliditet (%)	80,19	77,73	78,36	81,06

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	17 835 000	0	275 154	0	-2 182 936
Ökning av insatskapital	1 200 000	0			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			100 447		-100 447
Årets resultat					255 993
Belopp vid årets utgång	19 035 000	0	375 601	0	-2 027 390

Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100

Org.nr. 769621-1148

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 283 383
---------------------	------------

Årets resultat	255 993
----------------	---------

	-2 027 390

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 027 390
-------------------------	------------

	-2 027 390

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100

Org.nr. 769621-1148

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Andelsavgifter		1 260 066	975 805
Övriga rörelseintäkter	2	431 863	202 529
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 691 929	1 178 334
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 068 606	-563 050
Övriga externa kostnader		-191 299	-196 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-73 727	-79 692
Summa rörelsekostnader		-1 333 632	-838 811
Rörelseresultat		358 297	339 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader		-102 322	-74 638
Summa finansiella poster		-102 304	-74 638
Resultat efter finansiella poster		255 993	264 885
Resultat före skatt		255 993	264 885
Årets resultat		255 993	264 885

Penneo dokumentnyckel: 2251W-8X4YH-0BDB5-NX18P-WEU1S-EUWFL

Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100

Org.nr. 769621-1148

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	2	21 390 596	15 916 621
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	3 719 269
Summa materiella anläggningstillgångar		21 390 596	19 635 890
Summa anläggningstillgångar		21 390 596	19 635 890

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	17 612	195 907
Övriga fordringar	0	6 038
Summa kortfristiga fordringar	17 612	201 945

Kassa och bank

Kassa och bank	267 792	652 102
Summa kassa och bank	267 792	652 102

Summa omsättningstillgångar	285 404	854 047
------------------------------------	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR	21 676 000	20 489 937
-------------------------	-------------------	-------------------

Penneo dokumentnycckel: 2251W-8X4YH-0BDB5-NXJ8P-WEU1S-EUWFL

Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100

Org.nr. 769621-1148

BALANSRÄKNING**2022-12-31****2021-12-31**

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	19 035 000	17 835 000
Fond för yttre underhåll	375 601	275 154
Summa bundet eget kapital	19 410 601	18 110 154

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 283 383	-2 447 822
Årets resultat	255 993	264 885
Summa fritt eget kapital	-2 027 390	-2 182 937

Summa eget kapital	17 383 211	15 927 217
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut	3 826 300	3 865 900
Summa långfristiga skulder	3 826 300	3 865 900

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	39 600	39 600
Förskott	8 512	0
Leverantörsskulder	32 417	5 197
Skatteskulder	309 190	281 408
Övriga skulder	134	11 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 636	358 953
Summa kortfristiga skulder	466 489	696 820

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 676 000	20 489 937
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Penneo dokumentnckel: 2251W-8X4YH-08DB5-NX8P-WEU1S-EUWFL

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

200

Inventarier, verktyg och installationer

5-7

Noter till balansräkningen**Not 2 Byggnader och mark**

2022-12-31

2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden

16 667 835

16 667 835

Inköp

1 200 000

0

Försäljningar/utrangeringar

-37 500

0

Omklassificeringar

4 385 202

0

Utgående anskaffningsvärden

22 215 537

16 667 835

Ingående avskrivningar

-751 214

-686 522

Årets avskrivningar

-73 727

-64 692

Utgående avskrivningar

-824 941

-751 214

Redovisat värde

21 390 596

15 916 621

Taxeringsvärden

Mark

14 788 000

14 788 000

Byggnader

9 542 000

9 542 000

24 330 000

24 330 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

2022-12-31

2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden

416 575

416 575

Utgående anskaffningsvärden

416 575

416 575

Ingående avskrivningar

-416 575

-401 575

Årets avskrivningar

0

-15 000

Utgående avskrivningar

-416 575

-416 575

Redovisat värde

0

0

Org.nr. 769621-1148

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 719 269	3 215 506
Inköp	665 933	503 763
Omklassificeringar	-4 385 202	0
Utgående anskaffningsvärden	0	3 719 269
Redovisat värde	0	3 719 269

Pensionatet har färdigställts under året och omklassificerats till Byggnade och Mark.

Not 5	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller senare än 5 år	3 667 900	3 707 500

Not 6 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckningar	4 000 000	4 000 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Strömstad

Marta Prerovska Audhild Hval

Svein Therkelsen Patrick Verde Björg Nyborg

Min revisionsberättelse har lämnats den _____

Martin Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Svein Therkelsen

Styrelseledamot

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1354275

IP: 77.40.xxx.xxx

2023-03-28 10:00:35 UTC



Marta Prerovska

Styrelseledamot

Serienummer: 9578-5995-4-716092

IP: 80.202.xxx.xxx

2023-03-28 10:08:38 UTC



Björg Nyborg

Styrelseledamot

Serienummer: 9578-5999-4-1864818

IP: 84.211.xxx.xxx

2023-03-28 15:29:20 UTC



Audhild Hval

Styrelseledamot

Serienummer: 9578-5999-4-1366489

IP: 88.89.xxx.xxx

2023-03-28 19:40:39 UTC



Patrick Sven Ole Johan Verde

Styrelseledamot

Serienummer: 9578-5997-4-231518

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-29 15:41:44 UTC



MARTIN KARLSSON

Revisor

Serienummer: 19740410xxxx

IP: 81.234.xxx.xxx

2023-03-29 15:49:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100
Org.nr. 769621-1148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 föreningen 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.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100 för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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.

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 trygghetssätt.

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Strömstad den

Martin Karlsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARTIN KARLSSON

Revisor

Serienummer: 19740410xxxx

IP: 81.234.xxx.xxx

2023-03-29 15:49:38 UTC



Penneo dokumentnyckel: 6E3BM-71PJ-PJC2EK-OW4A7-1B2VQ-YMLCS

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>