

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100

Org.nr. 769621-1148

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100

Org.nr. 769621-1148

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en så kallad äkta bostadsrättsförening som stiftades den 15 december 2009 och registrerades hos bolagsverket den 10 februari 2010.

Föreningen innehar marken med äganderätt. 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.

Föreningens fastighet har en del i en samfällighet, Nordkosters Vägförening, som förvaltar Nordkosters vägnät.

Föreningen har 30 andelsägare och antalet boendeenheter är totalt 30 st.

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

Föreningen har egna brunnar för vatten och elavtal med Fortum/Ellevio.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Företagets säte är Strömstad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen förändring av årsavgiften under 2024

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt bytt ägare.

Antalet medlemmar är 47

Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100

Org.nr. 769621-1148

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 510 214	1 559 005	1 385 984	97 805
Resultat efter finansiella poster	-79 703	183 489	255 993	264 885
Soliditet (%)	80,38	79,43	80,19	77,73
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 294	1 300		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78	74		
Skuldsättning (kr/kvm)	3 528	3 565		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 102	4 145		
Sparande (kr/kvm)	26	277		
Räntekänslighet (%)	3,17	3,19		
Energikostnad (kr/kvm)	305	292		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 923,2 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1073,2 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Årets förlust innebär inte att föreningen inte har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, så som räntebetalningar och amorteringar samt den löpande driten. Förlusten kommer inte medföra några avgiftsökningar utöver den beslutade hyresökningen för 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	19 035 000	0	375 601	0	-1 843 902
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			115 000		-115 000
Årets resultat					-79 703
Belopp vid årets utgång	19 035 000	0	490 601	0	-2 038 605

Penneo dokumentnyckel: 3T3FO-9Z3VW-BHAOK-5NGEP-7K1GK-Q528K

Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100

Org.nr. 769621-1148

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 958 902
Årets resultat	<u>-79 703</u>
	-2 038 605

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	115 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-464 743
Balanseras i ny räkning	<u>-1 688 862</u>
	-2 038 605

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Andelsavgifter	2	1 510 214	1 559 005
Övriga rörelseintäkter	2	20 218	70 140
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 530 432</u>	<u>1 629 145</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 121 237	-945 264
Övriga externa kostnader		-178 278	-177 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-114 169</u>	<u>-114 169</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-1 413 684</u>	<u>-1 237 123</u>
Rörelseresultat		116 748	392 022
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		817	655
Räntekostnader		<u>-197 268</u>	<u>-209 188</u>
Summa finansiella poster		<u>-196 451</u>	<u>-208 533</u>
Resultat efter finansiella poster		-79 703	183 489
Resultat före skatt		-79 703	183 489
Årets resultat		<u>-79 703</u>	<u>183 489</u>

Penneo dokumentnycckel: 3T3FO-9Z3VW-BHA0K-5NGEP-7K1GK-Q528K

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och mark	3	21 162 258	21 276 427
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 162 258	21 276 427
Summa anläggningstillgångar		21 162 258	21 276 427

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		31 587	49 681
Övriga fordringar		0	160 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		784	0
Summa kortfristiga fordringar		32 371	209 710

Kassa och bank

Kassa och bank		558 618	627 063
Summa kassa och bank		558 618	627 063

Summa omsättningstillgångar		590 989	836 773
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		21 753 247	22 113 200
------------------	--	------------	------------

Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100

Org.nr. 769621-1148

BALANSRÄKNING**2024-12-31****2023-12-31**

Not

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

Medlemsinsatser	19 035 000	19 035 000
Fond för yttre underhåll	490 601	375 601
Summa bundet eget kapital	19 525 601	19 410 601

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 958 902	-2 027 391
Årets resultat	-79 703	183 489
Summa fritt eget kapital	-2 038 605	-1 843 902

Summa eget kapital	17 486 996	17 566 699
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut	3 747 100	3 786 700
Summa långfristiga skulder	3 747 100	3 786 700

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	39 600	39 600
Förskott	227	2 203
Leverantörsskulder	21 268	332 398
Skatteskulder	307 898	310 608
Övriga skulder	129	1 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 029	73 028
Summa kortfristiga skulder	519 151	759 801

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 753 247	22 113 200
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Penneo dokumentnycfel: 3T3FO-9Z3VW-BHAOK-5NGEP-7K1GK-Q528K

Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100

Org.nr. 769621-1148

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		116 748	392 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		114 169	114 169
Erhållen ränta mm		817	655
Erlagd ränta		-197 268	-209 188
Betald inkomstskatt		-2 710	1 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		31 756	299 076
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		18 094	-32 069
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		159 246	-160 029
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-313 106	293 672
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		75 166	-1 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-28 844	398 872
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-39 600	-39 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-39 600	-39 600
Förändring av likvida medel		-68 445	359 272
Likvida medel vid årets början		627 063	267 791
Likvida medel vid årets slut		558 618	627 063

Penneo dokumentnycel: 3T3FO-9Z3VW-BHAOK-5NGEP-7K1GK-Q528K

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

100-200

Inventarier, verktyg och installationer

5-7

Noter till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

2024

2023

Andelsavgifter

1 035 000

1 035 000

Underhållsavgifter

115 001

115 000

Intäkter El

117 276

173 510

Hysesintäkter

236 125

228 178

Tvättintäkter

6 812

7 317

1 510 214

1 559 005

Noter till balansräkningen**Not 3 Byggnader och mark**

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

22 215 537

22 215 537

Utgående anskaffningsvärden

22 215 537

22 215 537

Ingående avskrivningar

-939 110

-824 941

Årets avskrivningar

-114 169

-114 169

Utgående avskrivningar

-1 053 279

-939 110

Redovisat värde

21 162 258

21 276 427

Taxeringsvärden

Mark

13 972 000

14 788 000

Byggnader

9 134 000

9 542 000

23 106 000

24 330 000

NOTER

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	416 575	416 575
Utgående anskaffningsvärden	416 575	416 575
Ingående avskrivningar	-416 575	-416 575
Utgående avskrivningar	-416 575	-416 575
Redovisat värde	0	0

Not 5 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år	3 588 700	3 628 300

Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000

Not 7 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100

Org.nr. 769621-1148

NOTER

Strömstad

Agnes Bagöien

Stian Green

Svein Therkelsen

Inger Fjellstad Back

Marit Almenning Martinussen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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."

Therkelsen, Svein

Styrelseledamot

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1354275

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-04-01 13:26:59 UTC



Bagøien, Agnes

Styrelseledamot

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1720856

IP: 171.23.xxx.xxx

2025-04-01 13:40:36 UTC



Back, Inger Fjellstad

Styrelseledamot

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-691522

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-04-01 13:57:40 UTC



Martiniussen, Marit A

Styrelseledamot

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1410165

IP: 79.161.xxx.xxx

2025-04-03 16:34:03 UTC



Green, Stian

Styrelseledamot

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-2933043

IP: 89.8.xxx.xxx

2025-04-04 06:54:03 UTC



MARTIN KARLSSON

Revisor

Serienummer: 8c1ad8c43aa43b[...]6d04820aa8971

IP: 81.234.xxx.xxx

2025-04-04 07:01:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.