



Årsredovisning

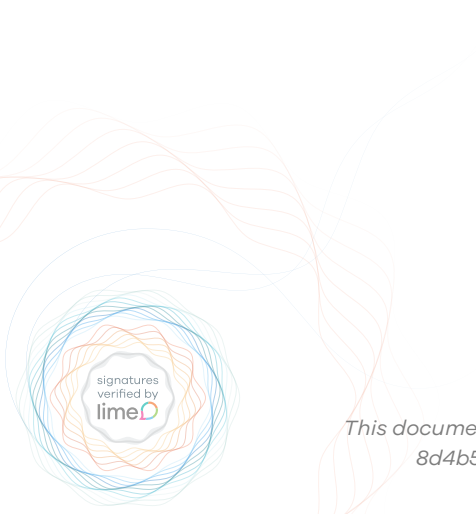
för

Bostadsrättsföreningen Ljungskileviken

769608-6086

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ljungskileviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende eller fritidsboende utan begränsning.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla Kommun, Västra Götaland.

Styrelse har under året haft nio (9) styrelsemöten.

Det har dessutom hållits ett konstituerande möte i anslutning till ordinarie årsstämma den 13 april 2024.

Styrelsens medlemmar har under året fortsatt att arbeta enligt de arbetsuppgifter som ingår i de olika ansvarsområdena, myndighetskontakter, ekonomi, skötsel och underhåll, information samt medlemsärenden.

Bostadsrättsföreningen är en äkta förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vårt räkenskapsår är samma som kalenderår. Den löpande bokföringen har under året skötts av Bikan AB. Bokslut samt revisionen utförs av JDG Revision AB.

Föreningen är skuldfri.

Överlåtelse

Under 2024 har fyra (4) st. bostadsrätter bytt ägare samtliga genom försäljning.

De nya medlemmarna har hälsats välkomna med blommor och information om föreningen.

Skötsel och underhåll

Farmartjänst EK har under året skött föreningens grönytor, plogning, sandning samt sopning av föreningens vägar.

Anticimex svarar för skadedjursbekämpningen. Anticimex utförde den 4:e november 2024 en riskbedömning med åtgärdsförslag för minimering av skadedjursangrepp. En gång per månad skickas statistik över fångst av möss i våra Smartboxar.

Service på pumpstationen har utförts av Sulzer AB, Göteborg.

JTB Bygg AB har utfört en del reparationsarbeten på några av föreningens hus.



Ett antal hus med mycket mögel på fasaden tvättades under hösten.

Löpande småreparationer och praktisk hjälp med stort och smått har även i år utförts av våra många ovärderliga och ideellt arbetande hustomtar.

Ett stort och hjärtligt tack till er alla.

Underhållsplanen

De första av föreningens hus stod klara 2003 så med andra ord börjar de bli några år. Vi måste tänka på och planera för framtiden. Vi arbetar löpande med underhållsplanen för föreningen. Planen är viktig vid det årliga budgetarbetet.

Inför budget 2024 gjordes en genomgång och uppdatering av underhållsplanen för de kommande 50 åren.

Medlemsärenden

Medlemmar har både muntligt och skriftligt framför personliga önskemål om byggnationer eller på annat sätt förändra sin bostad. Styrelsen har tagit ställning till de önskemål som framförts utifrån vad som sägs i föreningens stadgar och trivselregler och de regelverk t.ex. bygglov som vi har att förhålla oss till.

Ambitionen har varit att behandla alla önskemål så fort som möjligt och skriftligt meddela styrelsens beslut. För mer omfattande förändringar eller vid viktiga principfrågor har styrelsen försökt göra en rimlig konsekvensbedömning, med eller utan hjälp utifrån.

Gemensamhetsdagar

Vår ambition är att genomföra tre gemensamhetsdagar per år.

Föreningens gemensamhetsdagar har genomförts den 25/5 och den 21/9 med mycket god uppslutning av medlemmarna.

Postlådorna och soptunnor tvättades, servicehuset städades ur m.m. Dagen avslutades med trevlig gemenskap med korvgrillning och kaffe med fantastiska bakverk som en medlem hade bakat till oss.

Föreningsmedlemmarna bjöds även in till att vara med vid uppsättning av vår julbelysningen den 30/11 där vi bjöd på glögg och pepparkakor.

Inköp

Inköp av kontors- och underhållsmaterial sker fortlöpande.

Övrigt

Grannsamverkansgruppen i området har följande sammansättning: Ingmar Sjöstrand, Claes Ruhnelm, Marcus Sölsnaes och Mona Antonsson Grubb .

De sköter bl.a. kontakten mellan boende och polis/kommun.

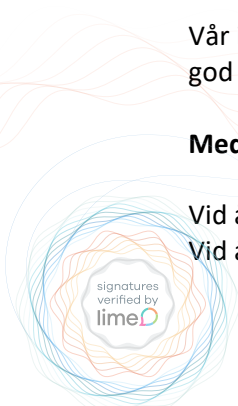
Vår intresseorganisation

Vår intresseorganisation Bostadsrätterna tillhandahåller rådgivning samt information som styrelsen har god nytta av.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 63.

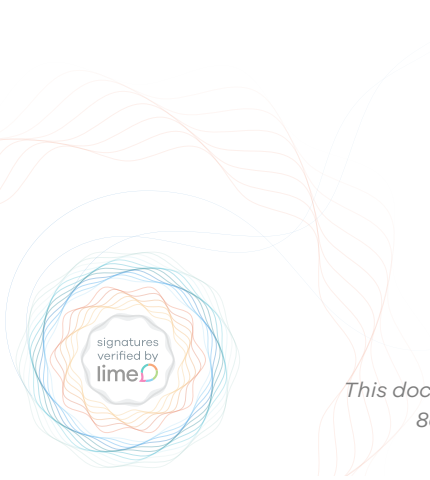
Vid årets slut var antalet medlemmar 66.



Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 708	1 521	1 446	1 464
Resultat efter finansiella poster	178	12	-184	-281
Soliditet (%)	98,7	98,2	98,4	99,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	463	417	395	399
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	118	88	59	85
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,5	93,4	93,2	92,9

För definitioner av nyckeltal, se Not Redovisningsprinciper.

Föreningens medlemmarna betalar för sin egen uppvärmning och vattenförbrukning. Föreningens elförbrukning avser endast gemensamma ytor, företrädesvis utomhusbelysning.



Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 825	715	-1 133	12	24 419
Disposition enligt stämmobeslut		68	-56	-12	0
Årets resultat				163	163
Belopp vid årets utgång	24 825	783	-1 189	163	24 582

Upplysning vid ansamlad förlust

Ansamlad förlust påverkar inte föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av dess åtaganden.

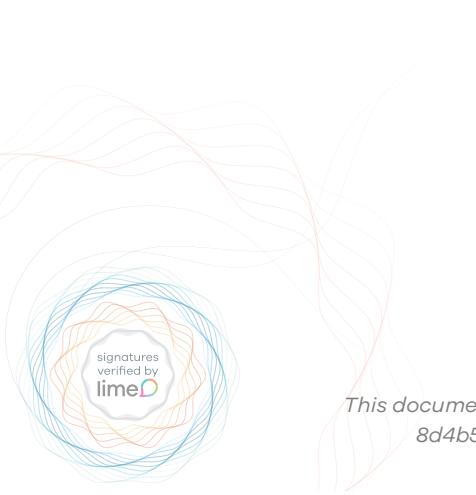
Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

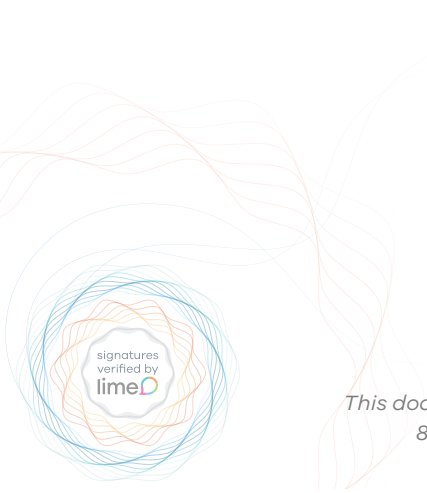
ansamlad förlust	-1 188 932
årets vinst	178 410
	-1 010 522

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsättes enligt stadgarna	187 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-49 000
i ny räkning överföres	-1 148 522
	-1 010 522

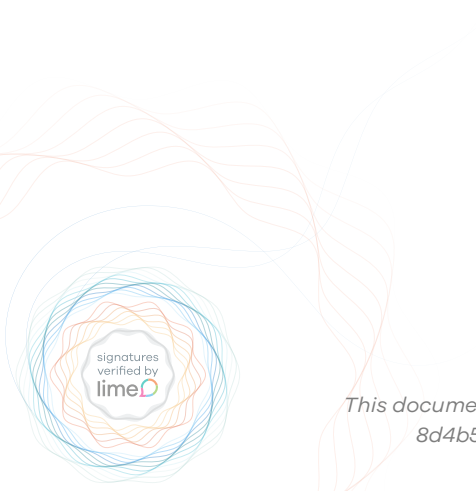
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 708 430	1 520 653
Övriga rörelseintäkter		46	2 168
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 708 476	1 522 821
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll	2	-27 395	-29 928
Periodiskt underhåll	3	-49 213	-113 945
Fastighetsskatt		-477 515	-427 863
Driftskostnader	4	-867 009	-806 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-174 187	-174 187
Summa rörelsekostnader		-1 595 319	-1 552 386
Rörelseresultat		113 157	-29 565
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 697	41 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444	-75
Summa finansiella poster		65 253	41 922
Resultat efter finansiella poster		178 410	12 357
Resultat före skatt		178 410	12 357
Årets resultat		178 410	12 357



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 302 627	22 442 759
Inventarier, verktyg och installationer	6	437 039	471 094
Summa materiella anläggningstillgångar		22 739 666	22 913 853
Summa anläggningstillgångar		22 739 666	22 913 853
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 539	93 650
Övriga fordringar		5 607	481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		204 350	155 098
Summa kortfristiga fordringar		305 496	249 229
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 883 502	1 694 099
Summa kassa och bank		1 883 502	1 694 099
Summa omsättningstillgångar		2 188 998	1 943 328
SUMMA TILLGÅNGAR		24 928 664	24 857 181



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 825 003	24 825 003
Fond för yttre underhåll	783 000	715 000
Summa bundet eget kapital	25 608 003	25 540 003

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 188 932	-1 133 289
Årets resultat	178 410	12 357
Summa fritt eget kapital	-1 010 522	-1 120 932
Summa eget kapital	24 597 481	24 419 071

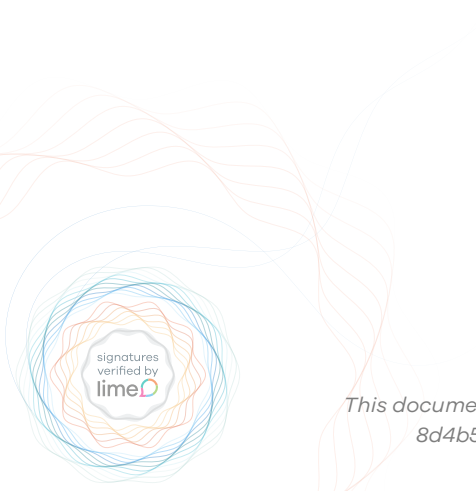
Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	530	50
Leverantörsskulder	21 035	131 811
Skatteskulder	35 230	27 991
Övriga skulder	0	16 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	274 388	261 878
Summa kortfristiga skulder	331 183	438 110

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 928 664

24 857 181



Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		178 410	12 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	174 187	174 187
Betald skatt		7 239	-17 006

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

359 836 169 538

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-1 889	-82 899
Förändring av kortfristiga fordringar		-54 378	-4 193
Förändring av leverantörsskulder		-110 776	98 293
Förändring av kortfristiga skulder		-3 390	-46 729

Kassaflöde från den löpande verksamheten

189 403 134 010

Årets kassaflöde

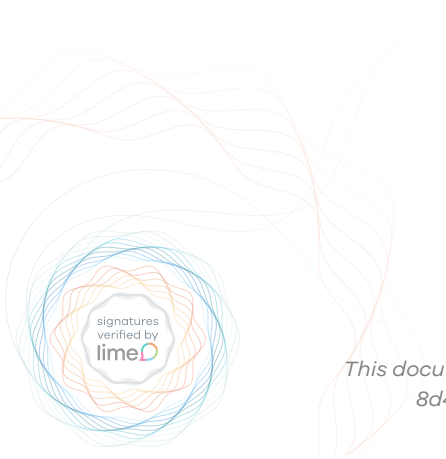
189 403 134 010

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		1 694 099	1 560 089
--------------------------------	--	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 883 502 1 694 099



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

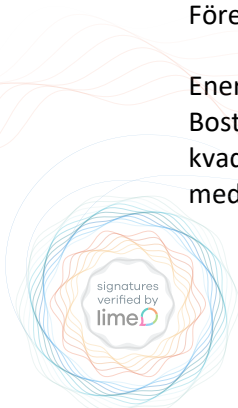
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.



Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Medlemsavgifter	1 580 334	1 421 820
Vattenförbrukning	123 295	97 676
Överlåtelseavgifter	4 800	0
Målning	0	1 156
	1 708 429	1 520 652

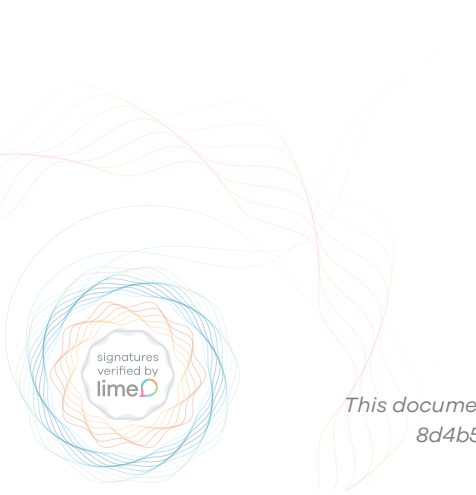
I föreningens medlemsavgifter ingår huvudsakligen administration, yttre underhåll av byggnader och ledningar, skötsel av gemensamma ytor samt fastighetsskatt.

Not 2 Reparationer och underhåll

	2024	2023
Löpande underhåll byggnader	9 615	11 203
Löpande underhåll VA och pumpstation	17 780	18 725
	27 395	29 928

Not 3 Periodiskt underhåll

	2024	2023
Mark	6 550	27 445
Byggnader (ej tak), VA och ventilation	12 170	41 290
Tak, ej skorstenar	0	19 867
VA, ventilation, sotning/skorstenar	30 293	20 363
Övrigt	200	4 980
	49 213	113 945

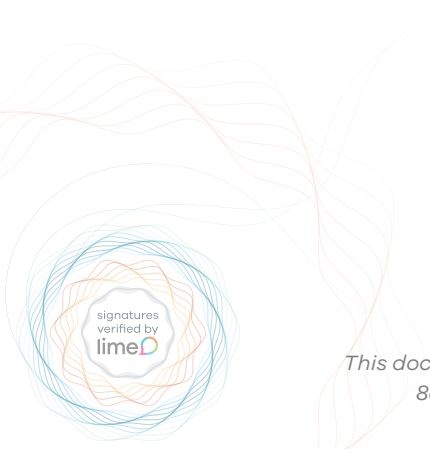


Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Företagsförsäkring	90 246	84 893
Styrelsearvode	9 715	9 245
Redovisningstjänster	42 764	36 839
Revisionsarvode	21 186	18 427
Lokalhyra	1 600	0
Förbrukningsinventarier	5 218	14 956
Skadedjursbekämpning	67 359	63 177
El, renhållning	50 876	46 827
Vatten & Avlopp	125 505	102 619
Vägunderhåll, snöröjning, trädgård	364 412	384 816
Föreningsavgifter	6 000	6 000
Självrisker	0	0
Övriga kostnader, under 2024 ingår energideklARATION	82 127	38 664
	867 008	806 463

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 825 003	24 825 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 825 003	24 825 003
Ingående avskrivningar	-2 382 244	-2 242 112
Årets avskrivningar	-140 132	-140 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 522 376	-2 382 244
Utgående redovisat värde	22 302 627	22 442 759
Taxeringsvärden byggnader	39 471 000	37 008 000
Taxeringsvärden mark	31 793 000	23 808 000
	71 264 000	60 816 000
Bokfört värde byggnader	11 490 822	11 630 954
Bokfört värde mark	10 811 805	10 811 805
	22 302 627	22 442 759

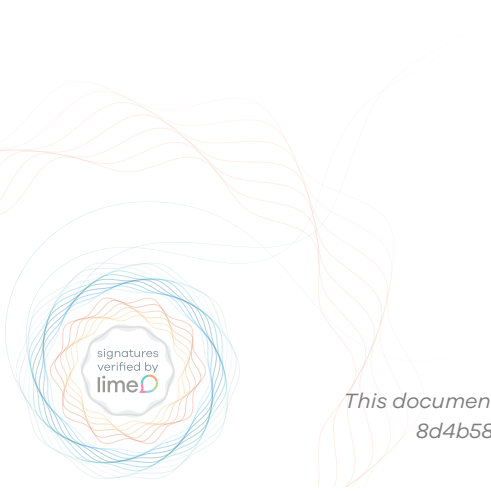


Not 6 Fiberinstallation

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	681 100	681 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	681 100	681 100
Ingående avskrivningar	-210 006	-175 951
Årets avskrivningar	-34 055	-34 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-244 061	-210 006
Utgående redovisat värde	437 039	471 094

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	174 187	174 187
	174 187	174 187



Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Eva Larsson
Ordförande

Lena Sjögren

Marianne Täng

Gunilla Eriksson

Håkan Landberg

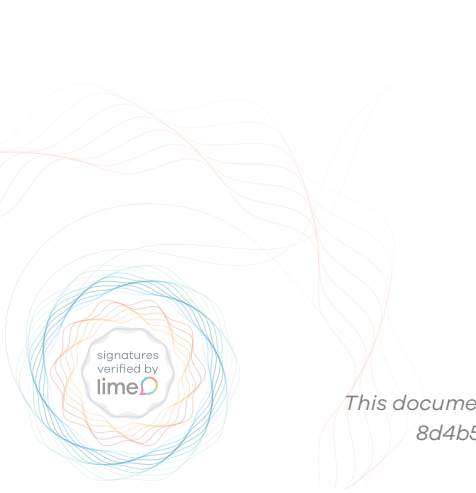
Monica Gustafsson Wallin

Revisorspåteckning

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

JDG Revision AB

Daniel Linsten
Auktoriserad revisor



Document Verification

Document Information

Name: Bostadsrättsföreningen Ljungskileviken
Årsredovisning för 20240101-20241231

Sent date: 2025-03-31 06:39:31 UTC

Signing/transaction ID: 7415

Original document fingerprint:

8d4b58aa3afbd8ec9f3474cd6d574ce9a65cd90229895def4b9c1607a1c21954

Sent by: Magnus Gudmundsson

Signed by all parties: 2025-04-02 08:34:17 UTC

Original document file ID: 66565

Signed By

Name: EVA LARSSON

E-mail: eva.peab@gmail.com

Signed date: 2025-03-31 06:58:11 UTC

IP address: 81.224.218.242

Platform: iOS

Signing method: BankID SE

Browser: Mobile Safari 18.3.1

Personnummer : 19520827****

Date of birth: 1952-08-27

Transaction id: YrPyZkeFGbgxcK4HgLy86UGOrXmBhOO3inbiouUmONCXp3O4a8

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/display_receipt/YrPyZkeFGbgxcK4HgLy86UGOrXmBhOO3inbiouUmONCXp3O4a8

Name: Eva Gunilla Eriksson

E-mail: gunssi@hotmail.com

Signed date: 2025-03-31 10:13:06 UTC

IP address: 81.38.48.67

Platform: iOS

Signing method: BankID SE

Browser: Mobile Safari 18.3

Personnummer : 19530501****

Date of birth: 1953-05-01

Transaction id: Pm29i7efXSezcXSEgCl1j3WIS6tIVqKJe6T9NZ9pGU38Hq1xI7

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/display_receipt/Pm29i7efXSezcXSEgCl1j3WIS6tIVqKJe6T9NZ9pGU38Hq1xI7

Name: Håkan Landberg



E-mail: hl@bikan.se

Signed date: 2025-03-31 07:12:50 UTC

IP address: 81.237.157.61

Platform: Windows

Signing method: BankID SE

Browser: Edge 134.0.0

Personnummer : 19541126****

Date of birth: 1954-11-26

Transaction id: vIRgjPitf15PgLVevozQZ1Aa47JzFGdO7BMoFAwPyLP1oWQo4a

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/display_receipt/vIRgjPitf15PgLVevozQZ1Aa47JzFGdO7BMoFAwPyLP1oWQo4a

Name: Peggy Lena Margareta Sjögren

E-mail: renalustan@outlook.com

Signed date: 2025-03-31 08:46:12 UTC

IP address: 90.227.239.170

Platform: iOS

Signing method: BankID SE

Browser: Mobile Safari 18.3.1

Personnummer : 19450906****

Date of birth: 1945-09-06

Transaction id: Hsy957SCz0ExPBTkJ5fM3zfA0d6CSbITUE6TIBG50MKccFuaEK

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/display_receipt/Hsy957SCz0ExPBTkJ5fM3zfA0d6CSbITUE6TIBG50MKccFuaEK

Name: Kerstin Marianne Täng

E-mail: marianne.tang@telia.com

Signed date: 2025-03-31 06:59:02 UTC

IP address: 217.209.117.118

Platform: Windows

Signing method: BankID SE

Browser: Chrome 134.0.0

Personnummer : 19510330****

Date of birth: 1951-03-30

Transaction id: NFrYFGCMU1YYtQILYEA4ZMuTZ3daHV0zX5SHAOSlaPaknwFCyx

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/display_receipt/NFrYFGCMU1YYtQILYEA4ZMuTZ3daHV0zX5SHAOSlaPaknwFCyx

Name: MONICA SOLWEIG N GUSTAFSSON WALLIN

E-mail: monicagw64@gmail.com

Signed date: 2025-04-01 16:12:24 UTC

IP address: 62.119.234.62

Platform: Windows

Signing method: BankID SE

Browser: Chrome 134.0.0

Personnummer : 19641004****

Date of birth: 1964-10-04

Transaction id: etY375BK7wDiBIYpXDwoeUnGDcnRm9P7HBKP0cQJddoYWLxee4

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/display_receipt/etY375BK7wDiBIYpXDwoeUnGDcnRm9P7HBKP0cQJddoYWLxee4



Name: DANIEL LINSTEN

E-mail: daniel@jdgrevision.se

Signed date: 2025-04-02 08:34:17 UTC

IP address: 94.246.93.54

Platform: Windows

Signing method: BankID SE

Browser: Edge 134.0.0

Personnummer : 19770423****

Date of birth: 1977-04-23

Transaction id: TXegZE9Ik58L6nWLhaOHztjXfU3PgoHJX6zICguja89TfcJBUT

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/display_receipt/TXegZE9Ik58L6nWLhaOHztjXfU3PgoHJX6zICguja89TfcJBUT

