



Årsredovisning

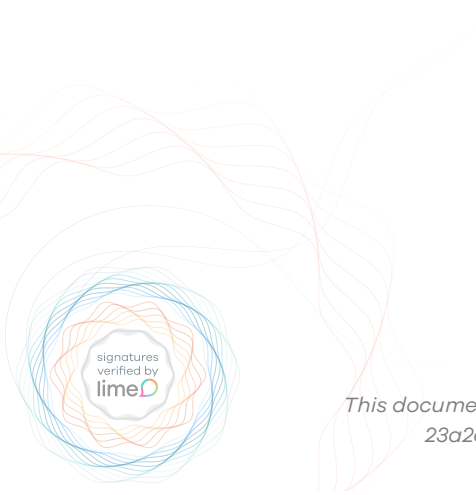
för

Bostadsrättsföreningen Ljungskileviken

769608-6086

Räkenskapsåret

2025



signatures
verified by
lime

*This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
23a2e8416b7efbf34a95d8b670779ec056fbb514b7d4625d61d1bee25ef2a589*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ljungskileviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 tio (10) styrelsemöten.

Det har dessutom hållits ett konstituerande möte i anslutning till ordinarie årsstämma den 3:e maj 2025.

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 2025 har fem (5) 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, Sebastian Karlsson utförde den 10:e november 2025 en riskbedömning med åtgärdsförslag för minimering av skadedjursangrepp. En gång per månad skickas statistik över fångst av möss i våra Smartboxar.

Service och byte av en pump i pumpstationen har utförts av Sulzer AB, Göteborg.

JTB Bygg AB har utfört reparationsarbete på ett av föreningens hus samt nedmonterat nockprydnader på 11 st. av föreningens hus.

LA Takvård har i oktober utfört rengöring och behandling av föreningens hustak.

Ljungskile Måleri AB har genomfört bättringsmålning på fönster på 28 hus.

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

Assistans i samband med vattenavläsning, fönstermålning, kontroll av vattenfilter, utsättning/borttagning av snökäppar m.m.

Ett stort och hjärtligt tack till er alla.

Underhållsplanen

De första av föreningens hus stod klara 2003. De börjar bli till åren och vi måste tänka på och planera för framtiden. Vi arbetar löpande med underhållsplanen för föreningen. Planen är viktig vid det årliga budgetarbetet.

Inför budget 2025 gjordes en genomgång och uppdatering av underhållsplanen för de kommande 50 åren.

Medlemsärenden

Medlemmar har både muntligt och skriftligt framfört 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

Styrelsens ambition är att genomföra tre gemensamhetsdagar per år.

Föreningens gemensamhetsdagar har genomförts 24/5, 12/7 och 20/9 med mycket god uppslutning av medlemmarna.

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

Föreningsmedlemmarna bjöds också in till att vara med vid uppsättning av föreningens julbelysningen den 29/11 där det bjöds på glögg och pepparkakor.

Inköp

Inköp av kontors- och underhållsmaterial sker fortlöpande.

Övrigt

Gransamverkangruppen 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.

Sammanfattning

Styrelsen ser att om vi i samverkan och med föreningens bästa för ögonen, även om det inte alltid överensstämmer med personliga önskemål, fortsätter på den inslagna vägen kommer vi att fortsatt bo i en förening som vi alla kan känna oss nöjda med och ha stor glädje av.

Om vi alla bidrar efter förmåga, kan vi se framtiden an med tillförsikt.

Medlemsinformation

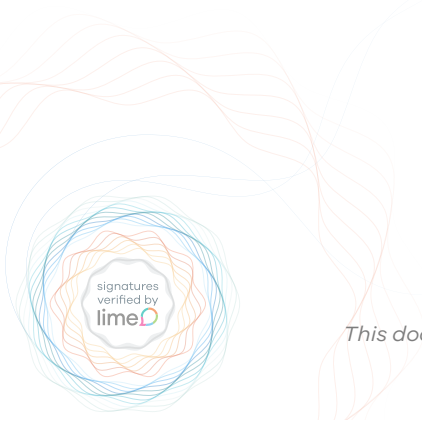
Antal medlemmar 2025-01-01 var 66 st.

Antal medlemmar 2025-12-31 var 65 st.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 765	1 708	1 521	1 446
Resultat efter finansiella poster	-32	178	12	-184
Soliditet (%)	98,6	98,7	98,2	98,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	479	463	417	395
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)	146	118	88	59
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	92,5	93,4	93,2

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	783	-1 189	178	24 597
Disposition enligt stämmobeslut		138	40	-178	0
Årets resultat				-32	-32
Belopp vid årets utgång	24 825	921	-1 149	-32	24 565

Uppllysning vid ansamlad förlust

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

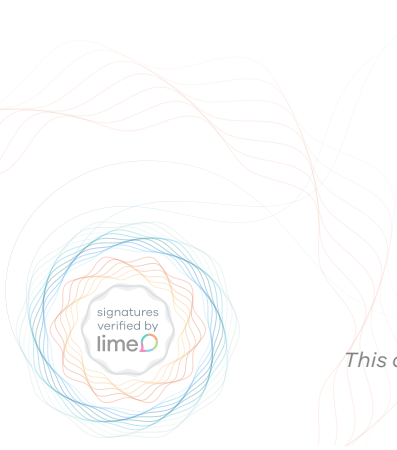
Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

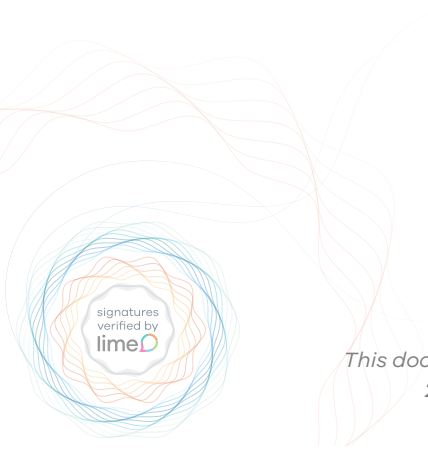
ansamlad förlust	-1 148 522
årets förlust	-32 107
	-1 180 629

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsättes enligt stadgarna	196 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-315 000
i ny räkning överföres	-1 061 629
	-1 180 629

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



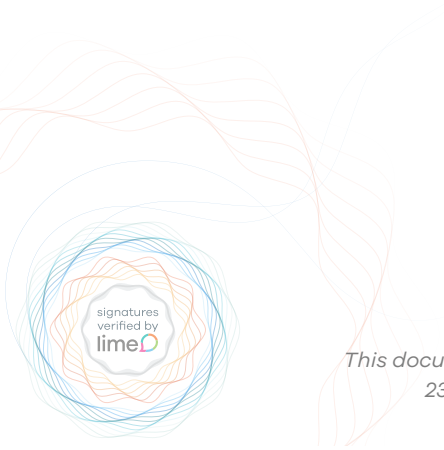
Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 764 549	1 708 430
Övriga rörelseintäkter		49	46
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 764 598	1 708 476
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll	2	-12 393	-27 395
Periodiskt underhåll	3	-314 721	-49 213
Fastighetsskatt		-491 115	-477 515
Driftskostnader	4	-849 864	-867 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-174 187	-174 187
Summa rörelsekostnader		-1 842 280	-1 595 319
Rörelseresultat		-77 682	113 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 575	65 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-444
Summa finansiella poster		45 575	65 253
Resultat efter finansiella poster		-32 107	178 410
Resultat före skatt		-32 107	178 410
Årets resultat		-32 107	178 410



Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 162 495	22 302 627
Inventarier, verktyg och installationer	6	402 984	437 039
Summa materiella anläggningstillgångar		22 565 479	22 739 666
Summa anläggningstillgångar		22 565 479	22 739 666
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		94 532	95 539
Övriga fordringar		3 123	5 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		197 559	204 350
Summa kortfristiga fordringar		295 214	305 496
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 065 603	1 883 502
Summa kassa och bank		2 065 603	1 883 502
Summa omsättningstillgångar		2 360 817	2 188 998
SUMMA TILLGÅNGAR		24 926 296	24 928 664



Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 825 003	24 825 003
Fond för yttre underhåll		921 000	783 000
Summa bundet eget kapital		25 746 003	25 608 003
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 148 522	-1 188 932
Årets resultat		-32 107	178 410
Summa fritt eget kapital		-1 180 629	-1 010 522
Summa eget kapital		24 565 374	24 597 481
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	530
Leverantörsskulder		19 491	21 035
Skatteskulder		48 739	35 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		292 692	274 388
Summa kortfristiga skulder		360 922	331 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 926 296	24 928 664



Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-32 107	178 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	174 187	174 187
Betald skatt		13 509	7 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		155 589	359 836
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 007	-1 889
Förändring av kortfristiga fordringar		9 275	-54 378
Förändring av leverantörsskulder		-1 544	-110 776
Förändring av kortfristiga skulder		17 774	-3 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten		182 101	189 403
Årets kassaflöde		182 101	189 403
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 883 502	1 694 099
Likvida medel vid årets slut		2 065 603	1 883 502



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

	2025	2024
Medlemsavgifter	1 633 032	1 580 334
Vattenförbrukning	127 517	123 295
Överlåtelseavgifter	4 000	4 800
	1 764 549	1 708 429

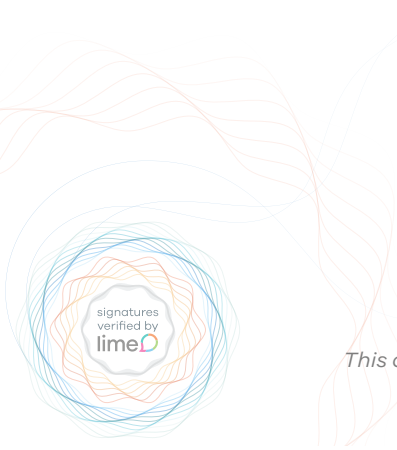
I föreningens medlemsavgifter ingår huvudsakligen administration, yttre underhåll av byggnader och ledningar, skötsel av gemensamma ytor samt fastighetsskatt.

Not 2 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Löpande underhåll byggnader	0	9 615
Löpande underhåll VA och pumpstation	12 393	17 780
	12 393	27 395

Not 3 Periodiskt underhåll

	2025	2024
Mark	0	6 550
Byggnader (ej tak), VA och ventilation	143 421	12 170
Tak, ej skorstenar	171 300	0
VA, ventilation, sotning/skorstenar	0	30 293
Övrigt	0	200
	314 721	49 213

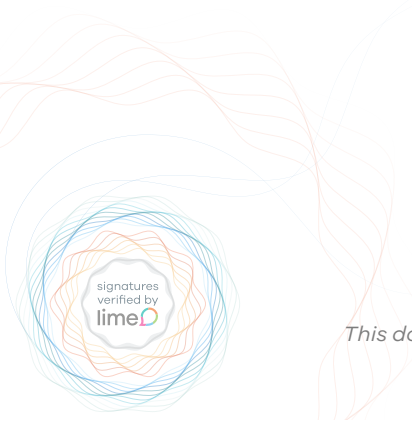


Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Företagsförsäkring	91 453	90 246
Styrelsearvode	11 033	9 715
Redovisningstjänster	30 753	42 764
Revisionsarvode	36 838	21 186
Lokalhyra	3 800	1 600
Förbrukningsinventarier	1 140	5 218
Skadedjursbekämpning	67 136	67 359
El, renhållning	54 004	50 876
Vatten & Avlopp	133 488	125 505
Vägunderhåll, snöröjning, trädgård	344 776	364 412
Föreningsavgifter	5 400	6 000
Självrisker	0	0
Övriga kostnader, under 2024 ingår energideklaration	33 414	82 127
	813 235	867 008

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 825 003	24 825 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 825 003	24 825 003
Ingående avskrivningar	-2 522 376	-2 382 244
Årets avskrivningar	-140 132	-140 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 662 508	-2 522 376
Utgående redovisat värde	22 162 495	22 302 627
Taxeringsvärden byggnader	39 471 000	39 471 000
Taxeringsvärden mark	31 793 000	31 793 000
	71 264 000	71 264 000
Bokfört värde byggnader	11 350 690	11 490 822
Bokfört värde mark	10 811 805	10 811 805
	22 162 495	22 302 627

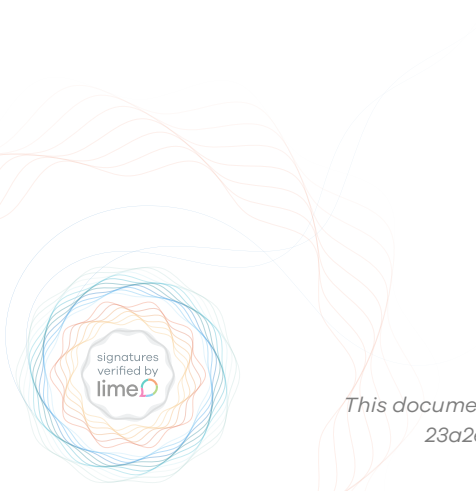


Not 6 Fiberinstallation

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	681 100	681 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	681 100	681 100
Ingående avskrivningar	-244 061	-210 006
Årets avskrivningar	-34 055	-34 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 116	-244 061
Utgående redovisat värde	402 984	437 039

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
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.

Årsredovisningen beslutades

Ljungskile

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Eva Larsson
Ordförande

Lena Sjögren

Marianne Täng

Gunilla Eriksson

Håkan Landberg

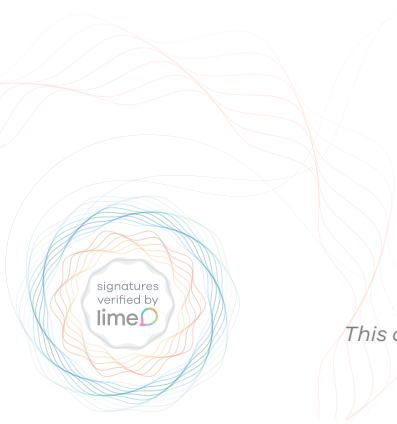
Monica Gustafsson Wallin

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: Årsredovisning Bostadsrättsföreningen
Ljungskileviken 2025

Sent by: Elin Helldén Correia

Sent date: 2026-03-13 12:10:33 UTC

Signed by all parties: 2026-03-17 14:56:19 UTC

Signing/transaction ID: 8517

Original document file ID: 76803

Original document fingerprint:

23a2e8416b7efbf34a95d8b670779ec056fbb514b7d4625d61d1bee25ef2a589

Signed By

Name: EVA LARSSON

E-mail: eva.peab@gmail.com

Signed date: 2026-03-13 19:12:31 UTC

Signing method: BankID SE

IP address: 88.8.32.154

Browser: Mobile Safari 26.3

Platform: iOS

Personnummer : 19520827****

Date of birth: 1952-08-27

Transaction id: HvTwTBCabjYuDx6O8VJRSbIBvIrbnJ5QnJfIZbbf2D0oPfz6OY

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/display_receipt/HvTwTBCabjYuDx6O8VJRSbIBvIrbnJ5QnJfIZbbf2D0oPfz6OY

Name: Peggy Lena Margareta Sjögren

E-mail: renalustan@outlook.com

Signed date: 2026-03-14 10:51:15 UTC

Signing method: BankID SE

IP address: 90.227.239.170

Browser: Chrome Mobile iOS 145.0.7632

Platform: iOS

Personnummer : 19450906****

Date of birth: 1945-09-06

Transaction id: RI52qqIRY0fJMfZcdMp4x5f2xjX6164J6Q0u9vt2NwLyLtb5Qo

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/display_receipt/RI52qqIRY0fJMfZcdMp4x5f2xjX6164J6Q0u9vt2NwLyLtb5Qo

Name: Kerstin Marianne Täng



E-mail: marianne.tang@telia.com

Signed date: 2026-03-15 12:21:34 UTC

IP address: 217.209.117.118

Platform: Windows

Signing method: BankID SE

Browser: Chrome 146.0.0

Personnummer : 19510330****

Date of birth: 1951-03-30

Transaction id: h7MI9eUHGXbQHD9Kpg93cl72NbFYeitP1XGim4TqqJsejGUdsq

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/display_receipt/h7MI9eUHGXbQHD9Kpg93cl72NbFYeitP1XGim4TqqJsejGUdsq

Name: Eva Gunilla Eriksson

E-mail: gunssi@hotmail.com

Signed date: 2026-03-14 13:00:05 UTC

IP address: 37.134.16.43

Platform: iOS

Signing method: BankID SE

Browser: Mobile Safari 26.2

Personnummer : 19530501****

Date of birth: 1953-05-01

Transaction id: EAb38UUSg1GiVePdEQlReNuTIPLLtq0CHgYS4HhbjMEpjSpM2A

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/display_receipt/EAb38UUSg1GiVePdEQlReNuTIPLLtq0CHgYS4HhbjMEpjSpM2A

Name: Håkan Landberg

E-mail: hl@bikan.se

Signed date: 2026-03-13 13:50:56 UTC

IP address: 81.237.157.61

Platform: Windows

Signing method: BankID SE

Browser: Edge 145.0.0

Personnummer : 19541126****

Date of birth: 1954-11-26

Transaction id: tvtwil3tDUVfKExL7EKAlx3dGnzdyCuYnSs5aeTNjcSsdbcLX4

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/display_receipt/tvtwil3tDUVfKExL7EKAlx3dGnzdyCuYnSs5aeTNjcSsdbcLX4

Name: MONICA GUSTAFSSON WALLIN

E-mail: monicagw64@gmail.com

Signed date: 2026-03-16 09:41:20 UTC

IP address: 213.66.61.103

Platform: Windows

Signing method: BankID SE

Browser: Chrome 145.0.0

Personnummer : 19641004****

Date of birth: 1964-10-04

Transaction id: uVdCfiEFXbNRDwe92SDPVgeZ8pwydqMT8skosMX31XlJNrPSve

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/display_receipt/uVdCfiEFXbNRDwe92SDPVgeZ8pwydqMT8skosMX31XlJNrPSve



Name: DANIEL LINSTEN

E-mail: daniel@jdgrevision.se

Signed date: 2026-03-17 15:56:18 UTC

IP address: 94.246.93.54

Platform: Windows

Signing method: BankID SE

Browser: Edge 146.0.0

Personnummer : 19770423****

Date of birth: 1977-04-23

Transaction id: IXOF4p2MZw8abfYsk2KCpuOtjPqhAMBfKR6n5qaCMaTLid9Btd

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/display_receipt/IXOF4p2MZw8abfYsk2KCpuOtjPqhAMBfKR6n5qaCMaTLid9Btd

