



Årsredovisning

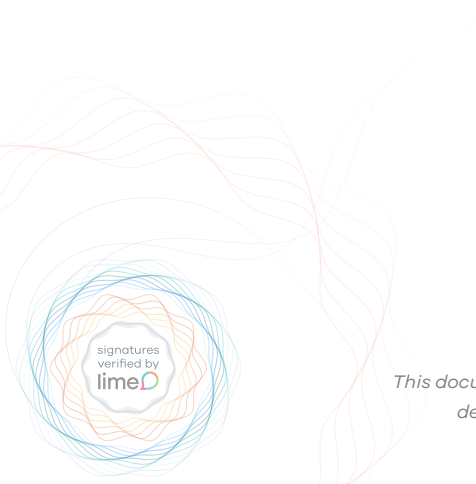
för

Bostadsrättsföreningen Ljungskileviken

769608-6086

Räkenskapsåret

2023



signatures
verified by
lime

*This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
de896a8d09e7fcc229dbc9278aeb191ce8036f23047d3d2ea2693e782ec09f89*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ljungkileviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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 15 april 2023.

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.

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.

Överlåtelser

Under 2023 har fyra (4) st. bostadsrätt bytt ägare. Två (2) st. är försålda.

Två (2) st. är dödsbo.

De nya medlemmarna har hälsats välkomna med blommor och informationspärm 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, Mattias Backman har under hösten gjort 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 gjort en del underhållsarbeten på några av föreningens hus.

Sotningstjänst i Väst har genomfört sotning av braskaminerna.

Föreningen har fått föreläggande från Boverket om att vi måste genomföra energideklaration på föreningens hus, arbetet är påbörjat tillsammans med Brion.

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, kontroll av vattenfilter, sotning, utsättning/borttagning av snökäppar m.m.

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 2023 gjordes en genomgång och uppdatering av underhållsplanen för de kommande 50 åren.

Tillsynsärende

2023-01-05 fick styrelsen en tillsynsanmälan från Uddevalla Samhällsbyggnadsförvaltning.

Anmälan avsåg olovlig trädfällning.

Styrelsen ställer sig frågande till anmälan och skickade ett svar till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2023-01-25. Samhällsbyggnadsförvaltningen har inte återkommit.

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 6/5 och den 30/9 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 tillhandahöll.

Föreningsmedlemmarna bjöds in till att vara med vid uppsättning av vår julbelysningen den 2/12 där vi bjöd på glögg och pepparkakor.

Inköp

Inköp av kontors- och underhållsmaterial sker fortlöpande.

Övrigt



Grannsamverkangruppen 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 mycket bra rådgivning samt information som styrelsen har god nytta av.

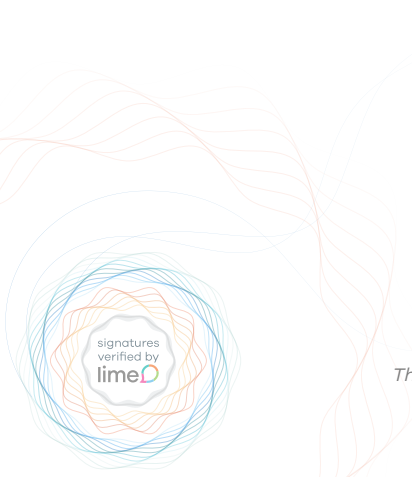
Sammanfattning

Vi tror 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 nå fram till något som vi alla kan känna oss nöjda med och ha stor glädje av.
Följer vi våra hustomtars oegennyttiga exempel kan vi se framtiden an med tillförsikt.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun, Västra Götalands län.

Medlemsinformation

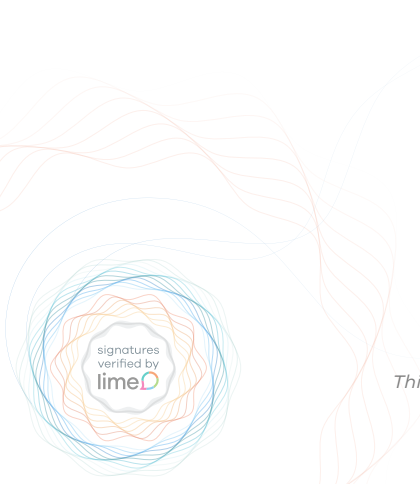
Vid årets början var antalet medlemmar 68.
Vid årets slut var antalet medlemmar 63.



Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 521	1 446	1 464	1 348
Resultat efter finansiella poster	12	-184	-281	-199
Soliditet (%)	98,2	98,4	99,0	99,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	417	395	399	360
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)	88	59	85	101
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,4	93,2	92,9	90,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 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	740	-974	-184	24 407
Disposition enligt stämmobeslut		-25	-159	184	0
Årets resultat				12	12
Belopp vid årets utgång	24 825	715	-1 133	12	24 419

Upplysning vid ansamlad förlust

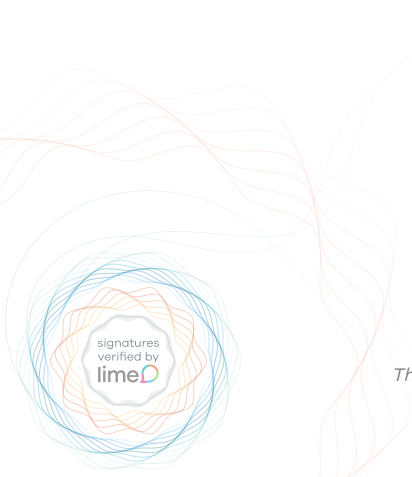
Ansamlad förlust påverkar inte föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av dess åtaganden.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

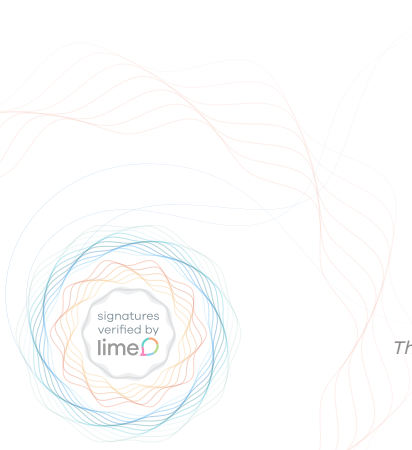
ansamlad förlust	-1 133 289
årets vinst	12 357
	-1 120 932
behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsättes enligt stadgarna	182 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-114 000
i ny räkning överföres	-1 188 932
	-1 120 932

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



Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 520 653	1 446 491
Övriga rörelseintäkter		2 168	146
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 522 821	1 446 637
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll	3	-29 928	-49 753
Periodiskt underhåll	4	-113 945	-210 548
Fastighetsskatt		-427 863	-427 863
Driftskostnader	5	-806 463	-781 214
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-174 187	-174 187
Summa rörelsekostnader		-1 552 386	-1 643 565
Rörelseresultat		-29 565	-196 928
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 997	12 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75	0
Summa finansiella poster		41 922	12 572
Resultat efter finansiella poster		12 357	-184 356
Resultat före skatt		12 357	-184 356
Årets resultat		12 357	-184 356



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	22 442 759	22 582 891
Inventarier, verktyg och installationer	7	471 094	505 149
Summa materiella anläggningstillgångar		22 913 853	23 088 040

Summa anläggningstillgångar		22 913 853	23 088 040
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

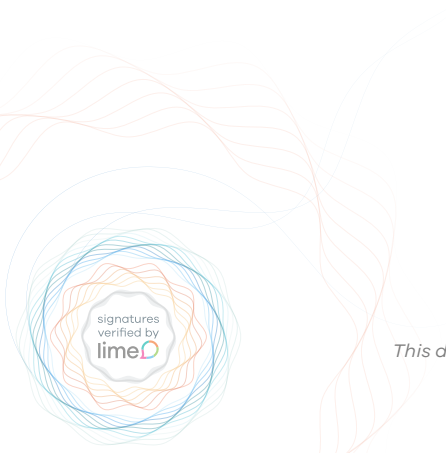
Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		93 650	10 751
Övriga fordringar		481	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 098	151 330
Summa kortfristiga fordringar		249 229	162 137

Kassa och bank

Kassa och bank		1 694 099	1 560 089
Summa kassa och bank		1 694 099	1 560 089
Summa omsättningstillgångar		1 943 328	1 722 226

SUMMA TILLGÅNGAR		24 857 181	24 810 266
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 825 003	24 825 003
Fond för yttre underhåll	715 000	740 000
Summa bundet eget kapital	25 540 003	25 565 003

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 133 289	-973 933
Årets resultat	12 357	-184 356
Summa fritt eget kapital	-1 120 932	-1 158 289
Summa eget kapital	24 419 071	24 406 714

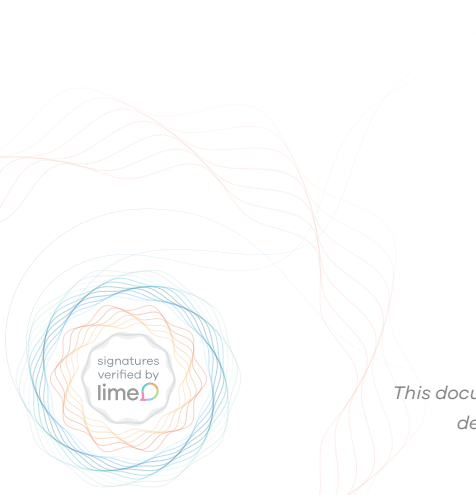
Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	50	67 104
Leverantörsskulder	131 811	33 518
Skatteskulder	27 991	44 997
Övriga skulder	16 380	1 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261 878	256 536
Summa kortfristiga skulder	438 110	403 552

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 857 181

24 810 266



Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

12 357

-184 356

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 8

174 187

174 187

Betald skatt

-17 006

12 406

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

169 538

2 237

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-82 899

56 353

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 193

8 972

Förändring av leverantörsskulder

98 293

21 409

Förändring av kortfristiga skulder

-46 729

116 647

Kassaflöde från den löpande verksamheten

134 010

205 618

Årets kassaflöde

134 010

205 618

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

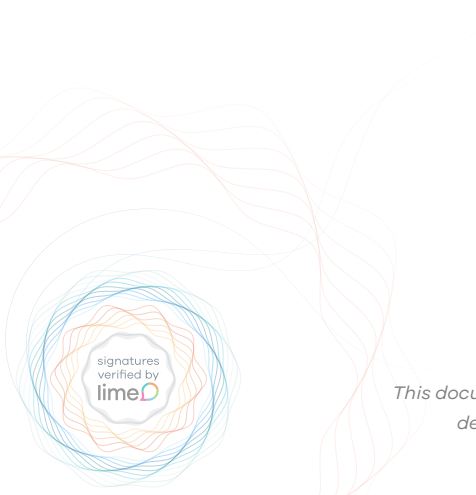
1 560 089

1 354 471

Likvida medel vid årets slut

1 694 099

1 560 089



Noter

Not 1 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 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Medlemsavgifter	1 421 820	1 348 098
Vattenförbrukning	97 676	95 674
Överlåtelseavgifter	0	800
Målning	1 156	1 920
	1 520 652	1 446 492

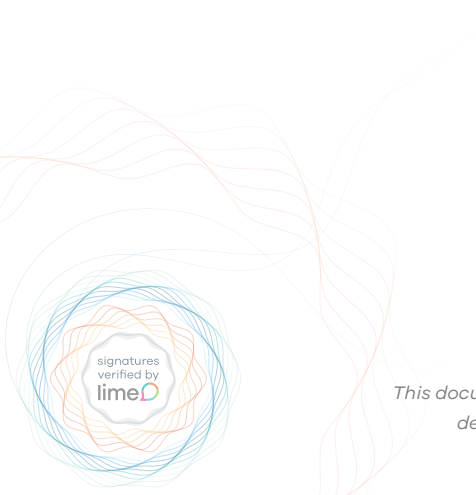
I föreningens medlemsavgifter ingår huvudsakligen administration, yttre underhåll av byggnader och ledningar, skötsel av gemensamma ytor samt fastighetsskatt.

Not 3 Reparationer och underhåll

	2023	2022
Löpande underhåll byggnader	11 203	38 251
Löpande underhåll VA och pumpstation	18 725	11 502
	29 928	49 753

Not 4 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Mark	27 445	157 127
Byggnader (ej tak), VA och ventilation	41 290	3 546
Tak, ej skorstenar	19 867	0
VA, ventilation, sotning/skorstenar	20 363	49 875
Övrigt	4 980	0
	113 945	210 548

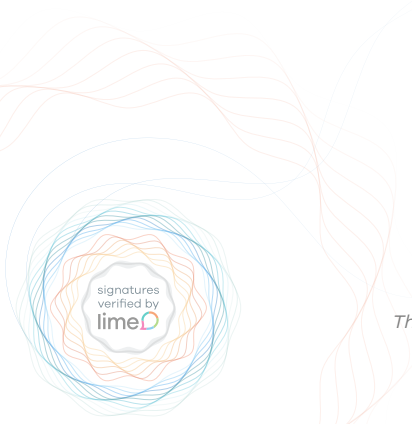


Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Företagsförsäkring	84 893	78 296
Styrelsearvode	9 245	7 200
Redovisningstjänster	36 839	43 984
Revisionsarvode	18 427	15 450
Förbrukningsinventarier	14 956	0
Skadedjursbekämpning	63 177	58 452
El, renhållning	46 827	45 604
Vatten & Avlopp	102 619	102 626
Vägunderhåll, snöröjning, trädgård	384 816	382 592
Föreningsavgifter	6 000	11 910
Självrisker	0	0
Övriga kostnader	38 664	35 101
	806 463	781 215

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 825 003	24 825 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 825 003	24 825 003
Ingående avskrivningar	-2 242 112	-2 101 980
Årets avskrivningar	-140 132	-140 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 382 244	-2 242 112
Utgående redovisat värde	22 442 759	22 582 891
Taxeringsvärden byggnader	37 008 000	37 008 000
Taxeringsvärden mark	23 808 000	23 808 000
	60 816 000	60 816 000
Bokfört värde byggnader	11 630 954	11 771 086
Bokfört värde mark	10 811 805	10 811 805
	22 442 759	22 582 891

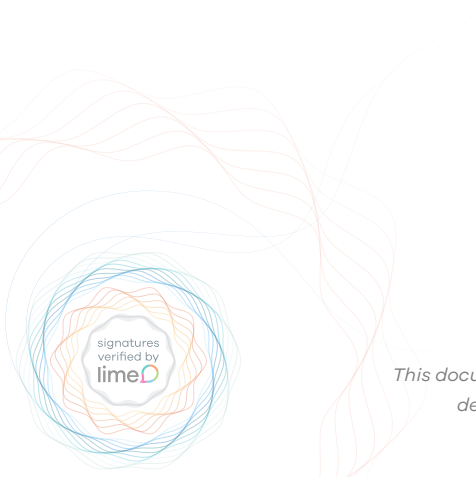


Not 7 Fiberinstallation

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	681 100	681 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	681 100	681 100
Ingående avskrivningar	-175 951	-141 896
Årets avskrivningar	-34 055	-34 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 006	-175 951
Utgående redovisat värde	471 094	505 149

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
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

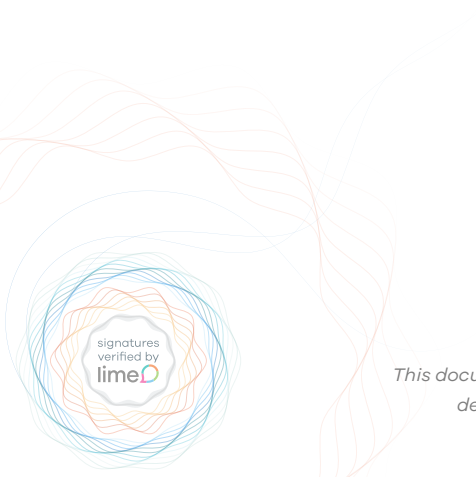
Monica Gustafsson Wallin

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: Årsredovisning 2023 BRF Ljungskileviken

Sent date: 2024-02-21 09:41:51 UTC

Signing/transaction ID: 4339

Original document fingerprint:

de896a8d09e7fcc229dbc9278aeb191ce8036f23047d3d2ea2693e782ec09f89

Sent by: Lisa Bylin

Signed by all parties: 2024-03-07 13:04:18 UTC

Original document file ID: 53123

Signed By

Name: EVA LARSSON

E-mail: eva.peab@gmail.com

Signed date: 2024-02-21 17:14:03 UTC

IP address: 81.234.135.154

Platform: Mac OS X

Transaction id: DUXCid9gsuqbWepdwukU2kgRf2pegGefFGJyXYTVAE68Gec4JP

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/api/v2/display_receipt/DUXCid9gsuqbWepdwukU2kgRf2pegGefFGJyXYTVAE68Gec4JP

Signing method: Swedish BankID

Browser: Safari 17.3.1

Personal number: 19520827****

Name: Peggy Lena Margareta Sjögren

E-mail: renalustan@outlook.com

Signed date: 2024-02-21 11:00:01 UTC

IP address: 78.70.223.148

Platform: iOS

Transaction id: qYjxSraaIFmDgtsayEVn8H90ecyShN2GHyH8DqSYA2xGEM9yog

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/api/v2/display_receipt/qYjxSraaIFmDgtsayEVn8H90ecyShN2GHyH8DqSYA2xGEM9yog

Signing method: Swedish BankID

Browser: Mobile Safari 17.3.1

Personal number: 19450906****

Name: MARIANNE TÄNG

E-mail: marianne.tang@telia.com

Signed date: 2024-02-21 10:28:44 UTC

IP address: 78.70.223.50

Platform: Android

Transaction id: IpEUEmBDaSogPY8B4lN41oCxqcqk5zmsTqB61omXSAiCu86jw5

Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/api/v2/display_receipt/IpEUEmBDaSogPY8B4lN41oCxqcqk5zmsTqB61omXSAiCu86jw5

Signing method: Swedish BankID

Browser: Chrome 119.0.0

Personal number: 19510330****



Name: Eva Gunilla Eriksson
E-mail: gunssi@hotmail.com

Signed date: 2024-02-21 11:19:03 UTC
IP address: 78.70.222.17
Platform: iOS

Signing method: Swedish BankID
Browser: Mobile Safari 17.2
Personal number: 19530501****

Transaction id: baEW1Yahs4K5hFD0e1opNYDrPMwQgMxWYLUWsZh1Pg7a7VK2Fu
Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/api/v2/display_receipt/baEW1Yahs4K5hFD0e1opNYDrPMwQgMxWYLUWsZh1Pg7a7VK2Fu

Name: Håkan Landberg
E-mail: info@ljungskileviken.se

Signed date: 2024-02-21 13:11:01 UTC
IP address: 94.234.104.222
Platform: Windows

Signing method: Swedish BankID
Browser: Edge 121.0.0
Personal number: 19541126****

Transaction id: XzlvYGatKLjFRNFVO6NnSjASSIFb1DW2Czl8ywHQepkoLOsShs
Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/api/v2/display_receipt/XzlvYGatKLjFRNFVO6NnSjASSIFb1DW2Czl8ywHQepkoLOsShs

Name: MONICA SOLWEIG N GUSTAFSSON WALLIN
E-mail: monicagw64@gmail.com

Signed date: 2024-02-21 11:42:23 UTC
IP address: 92.33.143.172
Platform: Windows

Signing method: Swedish BankID
Browser: Chrome 121.0.0
Personal number: 19641004****

Transaction id: zTcksKEDtjE8lxBaN0xKA0utITPVEmax7d36KeHcYmZJTfIGiY
Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/api/v2/display_receipt/zTcksKEDtjE8lxBaN0xKA0utITPVEmax7d36KeHcYmZJTfIGiY

Name: DANIEL LINSTEN
E-mail: daniel@jdgrevision.se

Signed date: 2024-03-07 13:04:15 UTC
IP address: 94.246.93.54
Platform: Windows

Signing method: Swedish BankID
Browser: Edge 122.0.0
Personal number: 19770423****

Transaction id: bhhHwFW6xSJqqtDQclKDZmxvrBmD6ZHfIJZeR1TUDsyECnMBe
Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/api/v2/display_receipt/bhhHwFW6xSJqqtDQclKDZmxvrBmD6ZHfIJZeR1TUDsyECnMBe

