

ÅRSREDOVISNING

för

Brf. Ljungaviken

Org.nr. 769624-3182

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

BRF Ljungaviken är en privat bostadsrättsförening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrätter och i förekommande fall lokaler utan begränsning. Föreningen äger fastigheten Rosenvindan 2 i Sölvesborg. Fastigheten består av 16 bostadslägenheter med tillhörande förråd och parkeringsplatser, samt en gästlägenhet på 30 kvm för uthyrning.

Föreningen innehar mark med äganderätt.

Föreningen har inte någon aktuell underhållsplan.

Bostadsfördelning:

1 st, 5 rum och kök

4 st, 4 rum och kök

8 st, 3 rum och kök

3 st, 2 rum och kök

Styrelsen har under 2024 bestått av:

Thomas Arvidsson (ordförande)

Anna Nilsson (kassör)

Heide Torstensson (ledamot)

Stefan Oskarsson (ledamot)

Lars Wahlqvist (ledamot)

Haidi Eliasson(suppleant)

Styrelsen har haft 5 protokollförda styrelsemöten under året.

Revisor: Tore Lagerstedt

Företagets säte är Sölvesborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vårstädning genomfördes 2024-05-11

Höststädning genomfördes 2024-10-06

Några stora investeringar under år 2024 har inte utförts.

Medlemsinformation

I föreningen finns 16 medlemmar, vilka varit oförändrade under året.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 121 184	1 089 863	987 008	989 588
Resultat efter finansiella poster	-134 164	-83 991	8 025	110 404
Soliditet (%)	72,94	72,33	72,11	71,84
Balansomslutning	33 880 599	34 354 426	34 572 855	34 692 916
Kassalikviditet (%)	76,12	80,10	129,61	73,20
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	682	665		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96%	92%		
Skuldsättning (kr/kvm)	5 558	5 554		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 664	5 659		
Sparande (kr/kvm)	136	147		
Räntekänslighet (%)	8	9		
Energikostnad (kr/kvm)	130	124		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 578 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 608 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Högre räntekostnader avseende föreningens lån samt höga kostnader med fastighetens underhåll/reparationer har medfört negativt resultat för året. Förlusten kan komma att medföra avgiftshöjningar under kommande år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	26 600 000	0	458 467	0	-2 208 726
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			56 169		-56 169
Årets resultat					-134 164
Belopp vid årets utgång	26 600 000	0	514 636	0	-2 399 059

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 264 895
Årets resultat	-134 164
	-2 399 059

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre reparationsfond	57 293
Balanseras i ny räkning	-2 456 352
	-2 399 059

I föreningens stadgar § 13 framgår att årlig avsättning skall ske till yttre reparationsfond och en dispositionsfond. Avsättning till dispositionsfond ska ske på eventuellt överskott som uppstår i föreningen. Avsättning till yttre reparationsfond skall ske i enlighet med antagen ekonomisk plan.

Brf. Ljungaviken

Org.nr. 769624-3182

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 121 184	1 089 863
Övriga rörelseintäkter		0	57 031
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 121 184	1 146 894
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-393 334	-366 752
Övriga externa kostnader	3	-108 605	-111 850
Personalkostnader		0	-26 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 147	-320 875
Summa rörelsekostnader		-828 086	-826 332
Rörelseresultat		293 098	320 562
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		844	363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 106	-404 916
Summa finansiella poster		-427 262	-404 553
Resultat efter finansiella poster		-134 164	-83 991
Resultat före skatt		-134 164	-83 991
Årets resultat		-134 164	-83 991

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	33 480 379	33 791 834
Inventarier, verktyg och installationer	5	79 917	27 921
Summa materiella anläggningstillgångar		33 560 296	33 819 755
Summa anläggningstillgångar		33 560 296	33 819 755

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		42 122	50 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 006	17 821
Summa kortfristiga fordringar		58 128	67 937

Kassa och bank

Kassa och bank		262 175	466 734
Summa kassa och bank		262 175	466 734

Summa omsättningstillgångar		320 303	534 671
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		33 880 599	34 354 426
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

26 600 000

514 636

27 114 636

-2 264 895

-134 164

-2 399 059

24 715 577

8 744 250

8 744 250

193 000

35 599

0

192 173

420 772

33 880 599

26 600 000

458 467

27 058 467

-2 124 735

-83 991

-2 208 726

24 849 741

8 837 250

8 837 250

93 000

26 946

404 222

143 267

667 435

34 354 426

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		293 098	320 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		326 147	320 875
Erhållen ränta mm		844	363
Erlagd ränta		-428 106	-404 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		191 983	236 884
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	10 976
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		9 808	-51 764
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		8 653	16 589
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-355 316	369 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-144 872	582 514
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	-66 687	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-66 687	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	9 300 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		100 000	0
Amortering långfristiga lån		-93 000	-9 820 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 000	-520 856
Förändring av likvida medel		-204 559	61 658
Likvida medel vid årets början		466 734	405 076
Likvida medel vid årets slut		262 175	466 734

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 med kompletterande regler enligt BFNAR 2023:1.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Inventarier, verktyg och installationer

10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	1 076 179	1 049 904
Intäkter parkeringsplatser	36 000	36 000
Intäkter hyreslägenhet	9 005	3 959
	<u>1 121 184</u>	<u>1 089 863</u>

I augusti 2024 har årsavgifterna justerats uppåt med 6%. I föreningens årsavgifter ingår kostnader med värme, el, vatten, avlopp samt TV-basutbudet.

Not 3 Styrelsearvode

Något styrelsearvode har ej utgått år 2024.

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 721 368	36 721 368
Utgående anskaffningsvärden	36 721 368	36 721 368
Årets avskrivningar	-311 456	-311 456
Redovisat värde	<u>33 480 378</u>	<u>33 791 834</u>
 Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	 244 176	 244 176
 <i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	2 760 000	2 760 000
Byggnader	<u>19 400 000</u>	<u>19 400 000</u>
	22 160 000	22 160 000

NOTER

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	94 193	94 193
	Inköp	66 687	0
	Utgående anskaffningsvärden	160 880	94 193
	Årets avskrivningar	-14 692	-9 419
	Redovisat värde	79 917	27 921

Not 6 **Yttre reparationsfond**

Under året har avsättning till yttre reparationsfond skett med 57 293kr i enlighet med antagen ekonomisk plan.

Not 7	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	372 000	372 000
	Förfaller senare än 5 år	8 372 250	8 465 250
		8 744 250	8 837 250

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
	Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

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.

Sölvesborg

Thomas Arvidsson
2025-

Anna Nilsson
2025-

Stefan Oskarsson
2025-

Lars Wahlqvist
2025-

Heide Torstensson
2025-

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025.

Tore Lagerstedt