

Bostadsrättsföreningen Västra Lekskär 1

Organisationsnummer 769607-0585

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västra Lekskär 1, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.



Föreningen förvaltas av:



Årsredovisning

för

Brf Västra Lekskär 1

769607-0585

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Revisionsberättelse	11-12

Styrelsen för Brf Västra Lekskär 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Styrelsen har sitt säte i Älvängen

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Knaptorp 1:82 i Ale kommun. På tomten har år 2001-2002 uppförts bostadshus med 36 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 2.789 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan, med 250 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

From 2025-01-01 har föreningen höjt avgifterna med 7,5 %.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-27 i Älvängenhallen, Caféplatsen, på Nytorpsvägen i Älvängen. Föreningen har haft en extra föreningsstämma som beslutade enhälligt att anta förslag till nya stadgar.

Underhåll

Styrelsen har skickat ut offertförfrågan till tre firmor för byte av två bergvärmepumpar. Styrelsen valde K-B Rör AB som har bytt bergvärmepumparna i servicehusen Gruvåsvägen 8 och Gruvåsvägen 44.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB. Skötseln utförs av de boende. Nytt avtal avseende ekonomisk fastighetsförvaltning har upprättats med SBC med start 2026-01-01.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2025-09-12

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ann-Christine Hult	Ledamot	Ordförande
Mats Alverstedt	Ledamot	
Marie-Louise Nilsson	Ledamot	
Daniel Pettersson	Ledamot	
Pernilla Siverbo	Ledamot	
Elin Sjölund	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas brevledes via ordföranden.

Revisor

Owe Teichter

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter kr per kvm bostadsyta	853	794	721	656
Resultat efter finansiella poster	438	-47	291	379
Skuldränta (%)	2,5	2,4	2,1	1,2
Skuldsättning kr per kvm	7 139	7 164	7 176	7 186
Sparande kr per kvm	273	90	225	0
Räntekänslighet (%)	8	9	10	0
Energikostnad kr per kvm	219	236	194	0

Föreningens likviditet och soliditet är mycket god. För att möta ökade kostnader framgent har styrelsen tagit ett beslut om en avgiftshöjning med 2,75 % from 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 239 992	0	-302 310	-47 304	13 890 378
Avsättning till underhållsfond		250 000	-250 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-47 304	47 304	0
Årets resultat				438 077	438 077
Belopp vid årets utgång	14 239 992	250 000	-599 614	438 077	14 328 455

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-599 614
årets vinst	438 077
	-161 537
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-161 537
	-161 537

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			
Nettoomsättning	2	2 390 246	2 223 189
Summa rörelseintäkter		2 390 246	2 223 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 140 765	-1 533 159
Personalkostnader		-9 258	-19 899
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-323 747	-298 523
Summa rörelsekostnader		-1 473 770	-1 851 581
Rörelseresultat		916 476	371 608
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 798	77 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 197	-496 809
Summa finansiella poster		-478 399	-418 912
Resultat efter finansiella poster		438 077	-47 304
Resultat före skatt		438 077	-47 304
Årets resultat		438 077	-47 304

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	31 818 089	32 116 232
Inventarier, verktyg och installationer	5	486 486	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 304 575	32 116 232
Summa anläggningstillgångar		32 304 575	32 116 232
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 108	19 272
Övriga fordringar		204 648	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	156 893	30 738
Summa kortfristiga fordringar		362 649	50 018
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 215 179	2 245 930
Summa kassa och bank		2 215 179	2 245 930
Summa omsättningstillgångar		2 577 828	2 295 948
SUMMA TILLGÅNGAR		34 882 403	34 412 180

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		14 239 992	14 239 992
Underhållsfond		250 000	0
Summa bundet eget kapital		14 489 992	14 239 992
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-599 614	-302 310
Årets resultat		438 077	-47 304
Summa fritt eget kapital		-161 537	-349 614
Summa eget kapital		14 328 455	13 890 378
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	19 911 287	19 981 287
Summa långfristiga skulder		19 911 287	19 981 287
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		140 658	67 768
Skatteskulder		215 268	178 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	286 735	294 112
Summa kortfristiga skulder		642 661	540 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 882 403	34 412 180

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	916 476	371 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	323 747	298 523
Erhållen ränta	31 798	0
Erlagd ränta	-522 276	-497 164
Betald inkomstskatt	36 592	34 004

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

786 337 206 971

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	18 164	-11 672
Förändring av kortfristiga fordringar	-330 754	-2 277
Förändring av leverantörsskulder	72 890	-41 112
Förändring av kortfristiga skulder	4 702	76 787

Kassaflöde från den löpande verksamheten

551 339 228 697

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-512 090	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-512 090 0

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-70 000	-33 740
----------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-70 000 -33 740

Årets kassaflöde

-30 751 194 957

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 245 930	2 692 815
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 215 179 2 887 772

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<u>Avskrivningar</u>	<u>År</u>	-
Byggnader	100	
Parkeringar	20	
Värmepump	20	
Inventarier	5	

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 400 000	24 400 000
	24 400 000	24 400 000

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 378 896	2 213 493
Hyror parkeringsplatser	11 350	9 696
	2 390 246	2 223 189

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Vattenavgifter	145 528	159 887
Renhållning	32 776	31 347
Fastighetsavgift	112 164	106 050
Försäkringar	68 556	65 137
Kabel-tv	64 961	58 923
El inkl. värme	465 931	499 120
Reparation & underhåll	68 511	426 675
Utemiljö	0	828
Styrelsearvode	28 648	52 480
Revisionsarvode	4 125	3 938
Övriga förvaltningskostnader	8 477	3 182
Konsultarvoden	23 601	0
Redovisningstjänster	92 570	89 378
Snöröjning	13 811	26 813
Bankkostnader	5 736	4 031
Bostadsrätterna	5 370	5 370
	1 140 765	1 533 159

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 712 450	38 712 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 712 450	38 712 450
Ingående avskrivningar	-6 596 218	-6 297 695
Årets avskrivningar	-298 143	-298 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 894 361	-6 596 218
Utgående redovisat värde	31 818 089	32 116 232
Bokfört värde mark	9 150 000	9 150 000
	9 150 000	9 150 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138 592	138 592
Inköp	512 090	
Försäljningar/utrangeringar	-4 529	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	646 153	138 592
Ingående avskrivningar	-138 592	-138 592
Försäljningar/utrangeringar	4 529	
Årets avskrivningar	-25 604	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 667	-138 592
Utgående redovisat värde	486 486	0

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar januari-maj	31 770	30 738
Telenor januari-mars	16 356	0
SKV	108 767	0
	156 893	30 738

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken 137287	2,83	2027-12-30	3 555 448	3 555 448
Handelsbanken 019701	2,52	2026-12-01	5 749 688	5 799 688
Swedbank Hypotek 265628867-3	3,06	2030-04-25	3 891 151	3 911 151
Swedbank Hypotek 285777887-8	2,86	2028-06-21	6 715 000	6 715 000
			19 911 287	19 981 287
Kortfristig del av långfristig skuld			5 769 688	14 195 339

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Under året har 70 000 kr amorterats.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifter januari	209 646	191 972
Räntor	32 807	44 886
Ale El december	44 282	48 185
BMT november och december	0	9 069
	286 735	294 112

Älvängen 2026-03-29


Ann-Christine Hult
Ledamot


Mats Alverstedt
Ledamot


Marie-Louise Nilsson
Ledamot


Pernilla Siverbo
Ledamot

Daniel Pettersson
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-06



Owe Teichter
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Lekskär 1, 769607-0585

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Lekskär 1 för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att vi följer vissa krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Surte 2026-04-06



Owe Teichter
Extern revisor