

# Bostadsrättsföreningen Västra Lekskär 1

Organisationsnummer 769607-0585

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västra Lekskär 1, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.



Föreningen förvaltas av:



# Årsredovisning

för

## Brf Västra Lekskär 1

769607-0585

Räkenskapsåret

2024

### 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 2024. 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. 719 739 kr har tagits i anspråk ur fonden.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

From 2024-01-01 har föreningen höjt avgifterna med 10 %.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-22 i Älvängenhallen, Caféplatsen, på Nytorpsvägen i Älvängen.

#### Underhåll

Skoglund & Björnsson Måleri AB har fortsatt under 2024 med målningsarbeten på kvarvarande fastigheter enligt plan. De har också utfört målningsarbeten på entréer, förrådsdörrar och fönster.

#### Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB. Skötseln utförs av de boende.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2015-12-08

#### 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   |            |
| Pernilla Siverbo     | Ledamot   |            |
| Daniel Pettersson    | 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

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter kr per kvm bostadsyta | 794         | 721         | 656         | 625         |
| Resultat efter finansiella poster | -47         | 291         | 379         | 265         |
| Skuldränta (%)                    | 2,4         | 2,1         | 1,2         | 1,2         |
| Skuldsättning kr per kvm          | 7 164       | 7 176       | 7 186       | 7 194       |
| Sparande kr per kvm               | 90          | 225         | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)               | 9           | 10          | 0           | 0           |
| Energikostnad kr per kvm          | 236         | 194         | 0           | 0           |

Föreningen visar ett negativt resultat detta år men likviditeten och soliditeten är mycket god. För att möta ökade kostnader framgent har styrelsen tagit ett beslut om en avgiftshöjning med 7,5 % from 2025-01-01.

#### **Förändringar i eget kapital**

|  | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 14 239 992                    | 469 739                             | -343 247                       | 290 937                   | <b>14 657 421</b> |
| Avsättning till<br>underhållsfond          |                               | 250 000                             | -250 000                       |                           | <b>0</b>          |
| I anspråk ur<br>underhållsfond             |                               | -719 739                            |                                |                           | <b>-719 739</b>   |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                               |                                     | 290 937                        | -290 937                  | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                               |                                     |                                | -47 304                   | <b>-47 304</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>14 239 992</b>             | <b>0</b>                            | <b>-302 310</b>                | <b>-47 304</b>            | <b>13 890 378</b> |

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|  |                 |
|--|-----------------|
| ansamlad förlust                           | -302 310        |
| årets förlust                              | -47 304         |
|  | <b>-349 614</b> |
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -349 614        |
|  | <b>-349 614</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 2 223 189                         | 2 029 785                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |            | <b>2 223 189</b>                  | <b>2 029 785</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader   | 3          | -1 533 159                        | -1 002 555                        |
| Personalkostnader   |            | -19 899                           | -18 332                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -298 523                          | -298 523                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-1 851 581</b>                 | <b>-1 319 410</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>371 608</b>                    | <b>710 375</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 77 897                            | 14 572                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -496 809                          | -434 010                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-418 912</b>                   | <b>-419 438</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-47 304</b>                    | <b>290 937</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-47 304</b>                    | <b>290 937</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-47 304</b>                    | <b>290 937</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4          | 32 116 232        | 32 414 755        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 5          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>32 116 232</b> | <b>32 414 755</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>32 116 232</b> | <b>32 414 755</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 19 272            | 7 600             |
| Övriga fordringar                              |            | 8                 | 154               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 6          | 30 738            | 28 461            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>50 018</b>     | <b>36 215</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 2 245 930         | 2 692 815         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>2 245 930</b>  | <b>2 692 815</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>2 295 948</b>  | <b>2 729 030</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>34 412 180</b> | <b>35 143 785</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 14 239 992        | 14 239 992        |
| Underhållsfond                               |            | 0                 | 469 739           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>14 239 992</b> | <b>14 709 731</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -302 310          | -343 247          |
| Årets resultat                               |            | -47 304           | 290 937           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-349 614</b>   | <b>-52 310</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>13 890 378</b> | <b>14 657 421</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 19 981 287        | 20 015 027        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>19 981 287</b> | <b>20 015 027</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 67 768            | 108 880           |
| Skatteskulder                                |            | 178 635           | 144 777           |
| Övriga skulder                               |            | 0                 | 585               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8          | 294 112           | 217 095           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>540 515</b>    | <b>471 337</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>34 412 180</b> | <b>35 143 785</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Rörelseresultat   |            | 371 608                           | 710 375                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 298 523                           | 298 523                           |
| Erhållen ränta SKV  |            | 0                                 | 3                                 |
| Erlagd ränta  |            | -497 164                          | -416 282                          |
| Betald inkomstskatt   |            | 34 004                            | 6 035                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>206 971</b>                    | <b>598 654</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar  |            | -11 672                           | -7 600                            |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |            | -2 277                            | 11 059                            |
| Förändring av leverantörsskulder  |            | -41 112                           | 56 468                            |
| Förändring av kortfristiga skulder  |            | 76 787                            | 3 351                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>228 697</b>                    | <b>661 932</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Amortering lån  |            | -33 740                           | -27 835                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-33 740</b>                    | <b>-27 835</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>194 957</b>                    | <b>634 097</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början  |            | 2 692 815                         | 3 557 419                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>2 887 772</b>                  | <b>4 191 516</b>                  |

## 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        |
| Inventarier          | 5         |

### Not Ställda säkerheter

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 24 400 000        | 24 400 000        |
|                      | <b>24 400 000</b> | <b>24 400 000</b> |

### Not 2 Nettoomsättning

|                         | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 2 213 493        | 2 012 267        |
| Hyror parkeringsplatser | 9 696            | 17 518           |
|                         | <b>2 223 189</b> | <b>2 029 785</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                              | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Vattenavgifter               | 159 887          | 129 709          |
| Renhållning                  | 31 347           | 27 490           |
| Fastighetsavgift             | 106 050          | 75 531           |
| Försäkringar                 | 65 137           | 59 744           |
| Kabel-tv                     | 58 923           | 54 854           |
| El inkl. värme               | 499 120          | 411 212          |
| Reparation & underhåll       | 426 675          | 9 820            |
| Utemiljö                     | 828              | 1 226            |
| Styrelsearvode               | 52 480           | 48 300           |
| Revisionsarvode              | 3 938            | 3 750            |
| Övriga förvaltningskostnader | 3 182            | 12 937           |
| Konsultarvoden               | 0                | 38 188           |
| Redovisningstjänster         | 89 378           | 85 528           |
| Snöröjning                   | 26 813           | 34 860           |
| Bankkostnader                | 4 031            | 4 035            |
| Bostadsrätterna              | 5 370            | 5 370            |
|                              | <b>1 533 159</b> | <b>1 002 554</b> |

**Not 4 Byggnader och mark**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 38 712 450        | 38 712 450        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>38 712 450</b> | <b>38 712 450</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 297 695        | -5 999 172        |
| Årets avskrivningar                             | -298 523          | -298 523          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 596 218</b> | <b>-6 297 695</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>32 116 232</b> | <b>32 414 755</b> |
| Bokfört värde mark                              | 9 150 000         | 9 150 000         |
|   | <b>9 150 000</b>  | <b>9 150 000</b>  |

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 138 592           | 138 592           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>138 592</b>    | <b>138 592</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -138 592          |                   |
| Årets avskrivningar                             | 0                 | -138 592          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-138 592</b>   | <b>-138 592</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                              | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Länsförsäkringar januari-maj | 30 738            | 28 461            |
|                              | <b>30 738</b>     | <b>28 461</b>     |

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken 026349                 | 2,83           | 2025-12-30                | 3 555 448                | 3 555 448                |
| Handelsbanken 019701                 | 2,52           | 2026-12-01                | 5 799 688                | 5 813 428                |
| Swedbank Hypotek 265628867-3         | 4,29           | 2025-04-25                | 3 911 151                | 3 931 151                |
| Swedbank Hypotek 285777887-8         | 0,95           | 2025-06-18                | 6 715 000                | 6 715 000                |
|                                      |                |                           | <b>19 981 287</b>        | <b>20 015 027</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 14 195 339               | 9 382 971                |

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 33 740 kr amorterats.

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

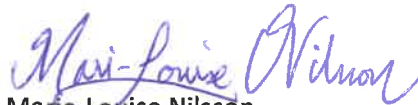
|                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Avgifter januari          | 191 972        | 171 854        |
| Räntor                    | 44 886         | 45 241         |
| Ale El december           | 48 185         | 0              |
| BMT november och december | 9 069          | 0              |
|                           | <b>294 112</b> | <b>217 095</b> |

Älvängen 2025-03-16



Ann-Christine Hult  
Ledamot

Mats Alverstedt  
Ledamot



Marie-Louise Nilsson  
Ledamot



Pernilla Siverbo  
Ledamot



Daniel Pettersson  
Ledamot



## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-26



Owe Teichter  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Lekskär 1, 769607-0585**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Lekskär 1 för år 2024.

### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet, 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**

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Uttalanden**

Enligt vår uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver vår revision av årsbokslutet har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2024.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

**Revisorernas ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

**Uttalanden**

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Surte 2025- 03-26



Owe Teichter  
Extern revisor