

Årsredovisning 2025

Brf Vesslan 15

769620-1453



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vesslan 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vesslan 15	2010	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 1 hyreslägenheter om totalt 40 kvm och 31 bostadsrätter om totalt 1 517 kvm samt 3 lokaler om 655 kvm.

Föreningen har även ett garage om totalt 345 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 557 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Martin Roland Olsson	Ordförande
Gustaf Simoes	Suppleant
My Larsson	Suppleant
Sanne Elisabeth Eklund	Suppleant
Björn Jan Thulin	Styrelseledamot
Caroline Claesson	Styrelseledamot
Christoffer Schedin	Styrelseledamot

Valberedning

Sanna Yekta
Clara Lundgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andrea Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision och Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Relining avloppsstammar
- 2017** ● Renovering av elinstallationer, el-stigare, rörelsevakter trapphus/ rörelsestyrd belysning
Takrenovering, lågbyggnaden på S. Förstadsgatan
Fiberinstallation
- 2018** ● Ny fjärrvärmeväxlare/komplett värmecentral
Ny porttelefonanläggning, låsbyte
- 2019** ● Nytt ventilationsaggregat innergårdshus
Tak innergårdshus målas om
Ansiktslyft innergård/ planteringar
- 2020** ● Grill och trivselyta innergården
Tvättstuga Nikolaigatan renoverad och får nya maskiner
- 2021** ● Spolning och filmning av husets avlopps och dagvattenstammar har genomförts
Tvättstuga Södra Förstadsgatan renoverad och får nya maskiner
- 2023** ● Underhåll och planterat nytt på innergården
Gemensamhets-el
Montering av akustikplattor i trapphusen
- 2024** ● Gemensamhets-el
- 2025** ● Tak och fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Beräknar förbrukning av el	Elvaco
Ekonomisk förvaltning	NABO fd Örehus
Fastighetsförvaltning & trappstädning	Sekant AB
Filmning/ spolning dagvatten/ avlopp	Högtrycksservice Östersund
Klottersanering	Klottrets Fiende
Serviceelektriker	El-Team 70
VVS-service	Malmö VVS

Övrig verksamhetsinformation

Vi har haft löpande underhåll, smårenoveringar i fastigheten och lokaler. Arbetet med tak och fasadrenovering påbörjades.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

1/1-25 höjdes avgifterna och garageplatserna med 5% för att möta bl.a. ökade leverantörskostnader. Likaså höjde vi avgiften för tv och bredband.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 342 927	2 493 627	2 337 652	2 317 981
Resultat efter fin. poster	-4 274 090	-530 202	-123 763	475 563
Soliditet (%)	47	54	53	51
Yttre fond	4 187 581	3 548 144	2 895 144	2 277 281
Taxeringsvärde	42 184 000	36 140 000	36 140 000	36 140 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	649	805	659	659
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	41	45,6	39,5	40,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 125	13 704	13 862	14 724
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 992	7 731	7 820	8 306
Sparande / kvm totalyta, kr	49	-65	91	343
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	65	51	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	150	147	151	132
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	48	43	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	284	260	245	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	4,31	3,74	0,73
Räntekänslighet (%)	20,2	17,09	21,03	22,33

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi har haft löpande underhåll med ökade leverantörskostnader. En del tillfälliga smårenoveringar/underhåll av fastighet och lokaler har tillstött. Den 1/8-2026 väljer vi att byta teknisk förvaltning för att sänka våra kostnader.

Vi håller koll på marknaden och indexutveckling och kommer justera våra avgifter därefter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	24 386 432	-	-	24 386 432
Upplåtelseavgifter	3 279 358	-	-	3 279 358
Fond, yttre underhåll	3 548 144	-	639 437	4 187 581
Balanserat resultat	-6 517 086	-530 202	-639 437	-7 686 725
Årets resultat	-530 202	530 202	-4 274 090	-4 274 090
Eget kapital	24 166 646	0	-4 274 090	19 892 555

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 686 725
Årets resultat	-4 274 090
Totalt	-11 960 816

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	301 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 819 146
Balanseras i ny räkning	-8 442 670
	-11 960 816

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 342 927	2 484 627
Övriga rörelseintäkter	3	117 515	2 785
Summa rörelseintäkter		2 460 442	2 487 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 410 260	-1 591 379
Övriga externa kostnader	9	-301 895	-210 189
Personalkostnader	10	-77 273	-75 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-373 776	-354 185
Summa rörelsekostnader		-6 163 204	-2 231 060
RÖRELSERESULTAT		-3 702 762	256 352
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 315	58 844
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-605 643	-845 398
Summa finansiella poster		-571 328	-786 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 274 090	-530 202
ÅRETS RESULTAT		-4 274 090	-530 202

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	39 053 345	39 427 121
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 053 345	39 427 121
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 053 345	39 427 121
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 754	126 153
Övriga fordringar	14	967 488	2 567 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	118 056	84 476
Summa kortfristiga fordringar		1 115 298	2 778 210
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 185 628	2 183 310
Summa kassa och bank		2 185 628	2 183 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 300 925	4 961 519
SUMMA TILLGÅNGAR		42 354 270	44 388 640

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 665 790	27 665 790
Fond för yttre underhåll		4 187 581	3 548 144
Summa bundet eget kapital		31 853 371	31 213 934
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 686 725	-6 517 086
Årets resultat		-4 274 090	-530 202
Summa fritt eget kapital		-11 960 816	-7 047 288
SUMMA EGET KAPITAL		19 892 555	24 166 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 435 377	0
Summa långfristiga skulder		20 435 377	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	19 459 377
Leverantörsskulder		1 424 278	86 518
Skatteskulder		17 451	8 435
Övriga kortfristiga skulder		119 826	106 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	464 783	561 000
Summa kortfristiga skulder		2 026 338	20 221 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 354 270	44 388 640

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 702 762	256 352
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	373 776	354 185
	-3 328 986	610 537
Erhållen ränta	7 839	58 844
Erlagd ränta	-654 323	-835 546
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 975 470	-166 165
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 926	6 738
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 312 401	177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 687 996	-159 250
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-23 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-23 500
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 100 000
Upptagna lån	1 200 000	0
Amortering av lån	-224 000	-224 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	976 000	1 876 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 711 996	1 693 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 750 500	3 057 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 038 504	4 750 500

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vesslan 15 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	15 - 100 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	995 568	936 085
Hysesintäkter, bostäder	68 280	68 280
Hysesintäkter, lokaler	1 211 818	1 219 532
Hysesintäkter, p-platser	127 888	126 268
Kabel-TV/Bredband	87 420	87 420
Intäktsreduktion	-95 160	-68 103
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	0	-9 000
El	-72 291	120 000
Övriga intäkter	19 404	4 145
Summa	2 342 927	2 484 627

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	-7
Övriga intäkter	0	2 792
Försäkringsersättning	3 518	0
Återvunnen moms	114 002	0
Summa	117 515	2 785

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	81 267	73 318
Besiktning och service	60 696	16 988
Städning	92 346	86 055
Trädgårdsarbete	3 647	8 815
Snöskottning	3 563	4 353
Övrigt	29 300	0
Summa	270 818	189 527

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	17 931	93 887
Bostäder	0	3 433
Bostäder VVS	0	10 737
Lokaler	0	115 003
Tvättstuga	73 271	5 750
Trapphus/port/entr	0	53 028
Soprum/miljöanläggning	3 013	888
Dörrar och lås/porttele	3 015	28 265
VA	6 532	20 782
El	24 938	6 105
Försäkringsärende/vattenskada	0	36 629
Temp. rep und eller projekt	75 960	0
Summa	204 660	374 508

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	44 786	0
Trapphus/port/entré	0	13 563
Tak	3 774 360	0
Summa	3 819 146	13 563

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	212 784	163 335
Uppvärmning	384 744	370 590
Vatten	128 306	120 632
Sophämtning	73 739	71 318
Summa	799 573	725 875

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 257	33 178
Självrisker	3 137	0
Bredband	132 937	121 168
Fastighetsskatt	144 732	133 560
Summa	316 063	287 906

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	2 423
Övriga förvaltningskostnader	40 359	92 828
Juridiska kostnader	21 088	24 807
Revisionsarvoden	24 563	16 063
Ekonomisk förvaltning	79 301	74 068
Konsultkostnader	136 585	0
Summa	301 895	210 189

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	18 473	18 007
Summa	77 273	75 307

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	600 020	843 205
Övriga räntekostnader	5 623	2 193
Summa	605 643	845 398

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 620 960	43 326 960
Årets inköp	0	294 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 620 960	43 620 960
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 193 839	-3 839 663
Årets avskrivning	-373 776	-354 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 567 615	-4 193 839
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 053 345	39 427 121
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 255 318</i>	<i>14 255 318</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 400 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	15 784 000	14 340 000
Summa	42 184 000	36 140 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 395	37 395
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 395	37 395
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-37 395	-37 386
Årets avskrivning	0	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 395	-37 395
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	114 427	390
Övriga fordringar	185	0
Nabo Klientmedelskonto	845 076	1 508 642
Borgo	7 800	1 058 548
Summa	967 488	2 567 580

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 368	156
Försäkringspremier	31 054	29 045
Bredband	33 258	33 973
Förvaltning	21 900	21 302
Inkomsträntor	26 476	0
Summa	118 056	84 476

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	3,04 %	6 848 280	6 848 280
Stadshypotek	2026-02-10	2,58 %	4 003 097	4 003 097
Stadshypotek	2027-01-30	3,10 %	8 384 000	8 608 000
Stadshypotek	2027-09-01	2,78 %	1 200 000	
Summa			20 435 377	19 459 377
Varav kortfristig del			0	19 459 377

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 315 377 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 532	57 429
El	18 657	18 675
Uppvärmning	48 330	47 918
Utgiftsräntor	95 779	144 459
Vatten	22 010	20 712
Sociala avgifter	7 601	18 004
Förutbetalda avgifter/hyror	223 874	238 303
Beräknat revisionsarvode	16 000	15 500
Summa	464 783	561 000

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 525 000	22 525 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att sänka vår kostnader väljer vi att den 1/8 2026 byta teknisk förvaltare från Sekant till Veteranpoolen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Lars Martin Roland Olsson
Ordförande

Björn Jan Thulin
Styrelseledamot

Caroline Claesson
Styrelseledamot

Christoffer Schedin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision och Rådgivning AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 15:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 10:18

DOCUMENT ID:

ryFyEn-1Gx

ENVELOPE ID:

S10yEhZ1Mg-ryFyEn-1Gx

DOCUMENT NAME:

Brf Vesslan 15, 769620-1453 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

a0ca2b76712f7ba9aae473525d393ec516919172b6144
330f2842e401cf855430151aa336a080da32c7ad3a0330
35a1a9a911b1d824eeab18186bd64ffd4086b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Martin Roland Olsso n louitton@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 10:26 13.05.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.2.244
2. CAROLINE EMMA CLAES SON carolineclaesson88@gma il.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 12:19 19.05.2026 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 78.76.89.147
3. Christoffer Schedin christoffer.schedin@gmai l.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:43 21.05.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.94
4. BJÖRN THULIN thulin_4@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 11:07 22.05.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.200.51
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.c om	 Signed Authenticated	22.05.2026 15:32 22.05.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.25

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Vesslan 15, org.nr 769620-1453.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vesslan 15 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vesslan 15 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 15:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 10:18

DOCUMENT ID:

H1FkV3WJGg

ENVELOPE ID:

Hyg_1En-1ze-H1FkV3WJGg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vesslan 15 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

417b94651a7b89dab03dfab5b2fb996b4f12799adecb13
c738225d4887410db1acc6eb7bb95df29805b16d632b5
13efb3c6883e9d4e69e4d072f034ea45eb1f2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	22.05.2026 15:32	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	22.05.2026 15:32	Low	IP: 208.56.29.25

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed