

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Undertecknad styrelseordförande i Brf Vesslan intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma den 25 mars 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Enköping den 25 mars 2026



Christer Winberg

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-02-02

Fastighetsbeteckning: Sankt Ilian 23:3

Förvärvsår: 1943

Kommun: Enköping

Byggnadsår: Fastigheten bebyggdes 1943 och består av ett flerbostadshus

Ytor: Byggnadens totalyta (inkl källare och vind) är 1 382 kvadratmeter varav lägenhetsyta är 726 kvadratmeter.

Lägenheter: Föreningen upplåter 10 lägenheter

Lägenhetsfördelning: 6 st lägenheter om 2 rum och kök, samt 4 st om 4 rum och kök

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Stambyte	1997
Fasadrenovering	2001
Nya balkonger	2001
Nya ytterdörrar	2008
Målning av trapphus	2010
Målning av fönster	2011
Byte av stamventiler	2012
Nya isolerglas i entréerna	2013
Konferensrum i källaren	2014
Lönnen nedsågad	2015
Spolning av avlopp	2015
Nytt yttertak (del av)	2015
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2016
Installation av VVC (varmvattencirkulation)	2016
Målning av fönster	2018
Avhärdningsanläggning	2019
Energideklaration	2022
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) + rengöring	2022
Reparation fuktskada grund 38 A	2023
Reparation fuktskada lägenhet 38 A	2023
Installation laddstolpar	2023
Anläggning trädgård	2023
Tvättmaskin	2024
Relining avloppssystem och renovering inspektionslucka	2025

Coro MH

Förvaltning

I egen regi

Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 10 st och antalet medlemmar är 15 st

Styrelsen har haft följande sammansättning

Christer Winberg	Ordförande
Gunnar Lundin	Kassör
Maria Hall	Sekreterare

Irene Johansson	Suppleant
Patrik Steen	Suppleant

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte samt en årsstämma.

Revisor/Revisorsuppleant

John Bergman / Lena Graversen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-26

Nyckeltal	2025	2024	2023
Årsavgift kvm bostadsrätt	693	664	573
Lån/kvm bostadsrätt	1 265	1 352	1 500
Elkostnad/kvm bostadsrätt (Netto)	20	21	20
Värmekostnad/kvm bostadsrätt	222	221	167
Vattenkostnad/kvm bostadsrätt	80	64	51

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-5 475
Balanserad vinst	-2 873
Avsättning till yttre reparationsfond	-133 813
Avsättning till inre reparationsfond	0
Summa fritt eget kapital	-142 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs **-142 161**

Beträffande föreningens resultat samt dess ställning på balansdagen hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning

Cowg mH

RESULTATRÄKNING	Not	2025	2024
Hysesintäkter	1	502 768	481 710
Övriga intäkter		5 700	4 050
Summa rörelseintäkter		508 468	485 760
Fastighetskostnader			
Drift	2	-361 767	-342 469
Avskrivningar	3	-80 400	-72 200
Summa fastighetskostnader		-442 167	-414 669
Rörelseresultat		66 301	71 091
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		0	0
Räntekostnader lån		-31 826	-51 462
Resultat efter finansiella poster		34 475	19 629
Bokslutsdispositioner	4	-29 000	-21 000
ÅRETS RESULTAT		5 475	-1 371

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Fastighet	5	1 097 313	1 120 585
Inventarier	6	0	0
Summa anläggningstillgångar		1 097 313	1 120 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Upplupna intäkter		3 690	30 049
Kassa och bank		158 811	101 591
Summa omsättningstillgångar		162 501	131 640
SUMMA TILLGÅNGAR		1 259 814	1 252 225

BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Upplåtelseavgifter		-62 925	-62 925
Reservfond		-5 172	-5 172
Summa bundet kapital		-68 097	-68 097
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 873	-4 244
Årets resultat		-5 475	1 371
Summa fritt eget kapital		-8 348	-2 873
Summa eget kapital		-76 445	-70 970
Fondavsättningar			
Yttre reparationsfond		-133 813	-104 813
Inre reparationsfond		0	0
Summa avsättningar		-133 813	-104 813
Långfristiga skulder			
Lån	7	-918 102	-981 390
Kortfristig del av lån		63 288	63 288
Summa långfristiga skulder		-854 814	-918 102

		2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	0
Skatteskulder (återbetalning skatt)		0	0
Kortfristig del av långfristiga skulder		-63 288	-63 288
Förutbetalda hyresintäkter		-102 052	-92 052
Upplupna kostnader o förutbet intäkter		-29 403	-3 000
Summa kortfristiga skulder		-194 743	-158 340
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		-1 259 814	-1 252 225
Ställda panter	8	1 360 000	1 360 000

MH
GW

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

A Allmänna upplysningar

Värderingsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden m fl

Fordringar har tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat anges i not

Styrelse

Antal personer under året har varit 3
Styrelsearvode har utgått med kronor 0

B Upplysningar till resultaträkningen

1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter - hyror	502 768	481 710
Övriga intäkter	5 700	4 050
Summa nettoomsättning	508 468	485 760

2 Drift

	2025	2024
Uppvärmning	160 819	160 245
El (netto)	14 628	14 882
Vatten, sopor, fastighetsskötsel	101 192	94 922
Försäkring	21 793	20 755
Fastighetsskatt	18 000	16 784
Övrigt underhåll	45 335	34 881
Summa drift	361 767	342 469

3 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden

Följande avskrivningstider tillämpas:

Grund under jord	40 år
Byggnader	25 år
Installationer	15 år
Målning	15 år
Markanläggningar	15 år
Stamventiler	25 år
Inventarier	5 år

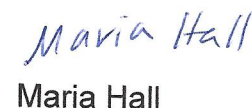
4 Förändring obeskattade reserver		2025	2024
Avsättning till yttre reparationsfond		29 000	21 000
Avsättning till inre reparationsfond		0	0
Summa förändring obeskattade reserver		29 000	21 000
5 Fastighet	Ansk värde	Avskrivning	UB
Byggnader	356 787		
Ombyggnad	282 334		
Avhårdare	36 750		
Lägenhet 0901 38 A	279 853		
Ackumulerad avskrivning tom 2024		-378 965	
Årets avskrivning		-32 400	
Ackumulerad avskrivning tom 2025		-411 365	544 359
Installationer	Ansk värde	Avskrivning	UB
Dörrinstallation	148 978		
Knappsatser dörr	27 583		
Ackumulerad avskrivning tom 2024		-152 578	
Årets avskrivning		-6 000	
Ackumulerad avskrivning tom 2025		-158 578	17 983
Ombyggnad 99/00	Ansk värde	Avskrivning	UB
Ombyggnad 99/00	932 500		
Ackumulerad avskrivning tom 2024		-932 500	
Årets avskrivning		0	
Ackumulerad avskrivning tom 2025		-932 500	0
Målning	Ansk värde	Avskrivning	UB
Trapphusmålning	31 110		
Målning fönster	288 738		
Ackumulerad avskrivning tom 2024		-224 135	
Årets avskrivning		-13 200	
Ackumulerad avskrivning tom 2025		-237 335	82 513
Markanläggningar	Ansk värde	Avskrivning	UB
Markanläggningar	25 966		
Anläggning trädgård plus platta	140 873		
Ackumulerad avskrivning tom 2024		-36 766	
Årets avskrivning		-9 600	
Ackumulerad avskrivning tom 2025		-46 366	120 473

Stamventiler	Ansk värde	Avskrivning	UB
Stamventiler	60 000		
Relining	49 053		
Akkumulerad avskrivning tom 2024		-40 200	
Årets avskrivning		-2 400	
Akkumulerad avskrivning tom 2025		-42 600	66 453
Fuktskada grund 38 A	Ansk värde	Avskrivning	UB
Fuktskada	190 215		
Akkumulerad avskrivning tom 2024		-9 060	
Årets avskrivning		-4 800	
Akkumulerad avskrivning tom 2025		-13 860	176 355
Laddstolpar	Ansk värde	Avskrivning	UB
Laddstolpar	106 875		
Akkumulerad avskrivning tom 2024		-13 440	
Årets avskrivning		-7 200	
Akkumulerad avskrivning tom 2025		-20 640	86 235
6 Inventarier	Ansk värde	Avskrivning	UB
Inventarier och verktyg	22 481		
Akkumulerad avskrivning tom 2024		-14 739	
Årets avskrivning		-4 800	
Akkumulerad avskrivning tom 2025		-19 539	2 942
Summa anläggningstillgångar			1 097 313,48
7 Skulder till kreditinstitut		2025	2024
Swedbank Hypotek AB		0	0
Sparbanken i Enköping gamla		-368 152	-411 736
Sparbanken i Enköping nya		-549 950	-569 654
Långfristig skuld		-918 102	-981 390
8 Ställda panter		2025	2024
Fastighetsinteckningar pantförskrivna hos kreditinstitut		1 360 000	1 360 000
Taxeringsvärde	6 737 000	(Varav mark 2 150 000)	

Enköping 2026-03-25


Christer Winberg


Gunnar Lundin


Maria Hall

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avlämnats den 2026-03-07


John Bergman

Revisionsberättelse

Brf Vesslan 2025

Jag har utefter bästa förmåga granskat föreningens räkenskaper för verksamhetsåret 20250101 – 20251231.

Min bedömning är att uppgifterna ser bra ut och är väl redovisade. Utgifterna går att styrka mot respektive verifikationer och dessa förhåller sig bra till den lagda budgeten. Ekonomin har förvaltats väl då både skuldkvoten är stabil och lånet per kvadratmeter minskar.

Min rekommendation är att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för det granskade verksamhetsåret.

John Bergman

2026-03-07

