



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Vesslan i Sandviken

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Vesslan i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0654 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-06.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järven 1,3,4,5 Illern 2, Vesslan 1-2	1954-01-01	1952, 1954 och 1955

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
17	lokaler (hyresrätt)	754
197	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 225
182	p-platser	0
16	garageplatser	243
<b>Totalt 412 objekt</b>		<b>12 222</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 79 st 2 rok, 75 st 3 rok, 7 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carina Åström	Ordförande
Bo Dahlström	Ledamot
Peter Sjögren	Ledamot
Anders Ivarsson	Ledamot
Andreas Andersson	Ledamot
Anders Hallberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Åström, Peter Sjögren och Anders Ivarsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Dahlström, Peter Sjögren, Carina Åström och Anders Ivarsson.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Gunilla Dahlström (ordförande) och Anna Johansson (suppleant), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-21, varvid planen uppdaterades.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Brandbesiktning. Nya uteplatser. Underhåll huskropp utvändigt.
2021	OVK-besiktning
2022	Byte av termostater och termostatventiler. Ny parkering med 8 laddstolpar.
2023	Brevlådor i trapphusen. GK Rör har kapat rör i vissa lägenheter för att få ner trycket och minska vattenskadorna. Rörelse lampor i källaren på Mästargatan
2024	Renovering av bastu, kapprum och lite toalett. Byte av pump i undercentralen.
2025	Byggt 2 nya Soprum
2025	Rustat Gymmet på Gesäll vägen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025/26	Byte låssystem
2027-2030	Byte tvättmaskiner, trapphusmålning, källarmålning, byte entrépartier och aluminiumfönster.

## Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och under året har det tillkommit 21 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 228.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	350	301	204	238	316
Skuldsättning, kr/kvm	3 785	3 995	4 134	4 282	4 427
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 121	4 260	4 409	4 567	4 722
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	224	227	241	216	199
Årsavgifter, kr/kvm	1 013	915	870	829	821
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	86	85	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	1 013	997	959	901	894
Nettoomsättning, tkr	12 344	11 941	11 430	10 789	10 706
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 023	1 181	-1 086	478	1 999
Soliditet, %	31	29	27	27	27

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	326 675	0	0	326 675
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 586 954	0	233 904	8 820 858
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 913 629</b>	<b>0</b>	<b>233 904</b>	<b>9 147 533</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 357 986	1 181 424	-233 904	11 305 506
Årets resultat, kr	1 181 424	-1 181 424	2 022 666	2 022 666
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>11 539 410</b>	<b>0</b>	<b>1 788 762</b>	<b>13 328 172</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>20 453 039</b>	<b>0</b>	<b>2 022 666</b>	<b>22 475 705</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 597 000 kr samt ianspråktagande skett med 363 096 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 539 410
Årets resultat, kr	2 022 666
Reservation till underhållsfond, kr	-597 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	363 096
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>13 328 172</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>13 328 172</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter, samt kassaflöde.

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 344 135	11 868 641
Övriga rörelseintäkter		33 294	72 797
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>12 377 428</b>	<b>11 941 438</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-6 861 839	-6 994 868
Övriga externa kostnader	Not 4	-267 657	-368 672
Personalkostnader	Not 5	-223 445	-191 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 896 110	-1 960 351
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-9 249 052</b>	<b>-9 515 471</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 128 376</b>	<b>2 425 967</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 999	24 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 152 709	-1 269 391
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 105 710</b>	<b>-1 244 544</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 022 666</b>	<b>1 181 424</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 022 666</b>	<b>1 181 424</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 022 666</b>	<b>1 181 424</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	63 259 152	63 610 452
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	6 662
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	1 384 879	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>64 644 031</b>	<b>63 617 114</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>64 644 031</b>	<b>63 617 114</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		25 860	28 332
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 596 750	4 395 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	856 131	784 479
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>5 478 741</b>	<b>5 208 403</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 056 050	2 015 500
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 056 050</b>	<b>2 015 500</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	203 084	147 039
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>203 084</b>	<b>147 039</b>

### Summa Omsättningstillgångar

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>72 381 906</b>	<b>70 988 056</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	326 675	326 675
Fond för yttre underhåll	8 820 858	8 586 954
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>9 147 533</b>	<b>8 913 629</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 305 506	10 357 986
Årets resultat	2 022 666	1 181 424
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>13 328 172</b>	<b>11 539 410</b>

### Summa Eget kapital

**22 475 706 20 453 039**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	34 174 083	33 393 933
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>34 174 083</b>	<b>33 393 933</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 080 944	14 428 819
Leverantörsskulder		1 569 834	771 478
Skatteskulder	Not 15	21 759	49 045
Övriga kortfristiga skulder		93 374	76 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 966 206	1 814 944
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>15 732 117</b>	<b>17 141 084</b>

### Summa Skulder

**49 906 200 50 535 017**

### Summa Eget kapital och skulder

**72 381 906 70 988 056**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 128 376	2 425 967
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 896 110	1 960 351
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 896 110</b>	<b>1 960 351</b>
Erhållen ränta	46 142	24 848
Erlagd ränta	-1 218 334	-1 195 824
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 852 295</b>	<b>3 215 341</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-74 222	-48 666
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 004 533	312 895
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>930 311</b>	<b>264 228</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 782 606</b>	<b>3 479 570</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 923 028	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 923 028</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 567 725	-1 666 682
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 567 725</b>	<b>-1 666 682</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>291 854</b>	<b>1 812 888</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 557 889</b>	<b>4 745 001</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 849 742</b>	<b>6 557 889</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	34 834 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 683 636	10 274 496
	Årsavgifter övrigt	669 168	669 168
	Hyror lokaler	400 262	394 044
	Hyror garage och parkeringsplatser	710 181	666 900
	Hyror förbrukningsbaserad	6 600	6 600
	Hyror övrigt	27 206	13 224
	Övriga primära intäkter	58 199	54 423
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>12 555 252</b>	<b>12 078 855</b>
	Avgiftsbortfall	-64 270	-64 270
	Hysesbortfall	-146 847	-145 944
	<i>Summa</i>	<b>-211 117</b>	<b>-210 214</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>12 344 135</b>	<b>11 868 641</b>

I Årsavgift ingår el, värme, vatten och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 581 386	-1 443 682
	Snö och halk-bekämpning	-81 946	-135 393
	Reparationer	-479 760	-393 753
	Planerat underhåll	-363 096	-462 789
	Försäkringsskador	-91 431	-382 642
	El	-290 779	-311 895
	Uppvärmning	-1 620 120	-1 616 985
	Vatten	-823 873	-793 884
	Sophämtning	-258 755	-258 551
	Fastighetsförsäkring	-426 532	-380 547
	Kabel-TV och bredband	-483 591	-472 046
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-293 608	-273 395
	Övriga driftkostnader	-66 962	-69 304
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 861 839</b>	<b>-6 994 868</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-18 591
	Administrationskostnader	-103 160	-106 839
	Extern revision	-28 000	-28 125
	Konsultkostnader	-15 313	-91 550
	Medlemsavgifter	-67 100	-67 100
	Övriga förvaltningskostnader	-54 084	-56 467
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-267 657</b>	<b>-368 672</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-148 000	-136 801
	Övriga arvoden	-24 312	-11 300
	Sociala avgifter	-49 813	-43 479
	Övriga personalkostnader	-1 320	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-223 445</b>	<b>-191 580</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 889 449	-1 953 083
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 662	-7 267
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 896 110</b>	<b>-1 960 351</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 342 836	101 342 836
	Ingående anskaffningsvärde mark	257 400	257 400
	Årets investeringar	1 538 149	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>103 138 385</b>	<b>101 600 236</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 989 784	-36 036 701
	Årets avskrivningar	-1 889 449	-1 953 083
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-39 879 233</b>	<b>-37 989 784</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>63 259 152</b>	<b>63 610 452</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 857 000	68 646 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 211 000	1 519 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 513 000	15 388 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 121 000	951 000
	<i>Summa</i>	<b>93 702 000</b>	<b>86 504 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 019 100	59 019 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>59 019 100</b>	<b>59 019 100</b>
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	205 774	205 774
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>205 774</b>	<b>205 774</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-199 112	-191 845
	Årets avskrivningar	-6 662	-7 267
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-205 774</b>	<b>-199 112</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>6 662</b>

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	1 384 879	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>1 384 879</b>	<b>0</b>
	Pågående nyanläggningar avser byte låssystem.		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 590 608	4 395 349
	Övriga fordringar	6 142	243
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 596 750</b>	<b>4 395 592</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	857	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	855 274	784 479
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>856 131</b>	<b>784 479</b>
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	2 056 050	2 015 500
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>2 056 050</b>	<b>2 015 500</b>
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	164 139	140 807
	Handelsbanken	12 627	698
	Handelsbanken	26 318	5 535
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>203 084</b>	<b>147 039</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 337-7553	2,65%	2027-09-30	9 989 353	300 000
Stadshypotek 337-7553	2,95%	2030-04-30	5 062 500	150 000
Swedbank	3,94%	2029-06-20	3 550 000	200 000
Swedbank	1,34%	2028-08-25	8 641 496	337 297
Stadshypotek 337-7553	2,82%	2028-09-30	3 684 375	12 500
Stadshypotek 337-7553	3,19%	2029-12-01	4 446 156	200 000
Swedbank	1,28%	2026-09-25	3 625 000	125 000
Swedbank	4,22%	2026-03-25	7 256 147	150 000
			<b>46 255 027</b>	<b>1 474 797</b>

Långfristig del	34 174 083
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 199 797
Lån som ska konverteras inom ett år	10 881 147
Kortfristig del	12 080 944
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 474 797
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 899 188
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,74%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	21 759	49 045
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>21 759</b>	<b>49 045</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	986 987	961 207
Upplupna räntekostnader	39 990	105 615
Övriga upplupna kostnader	939 229	748 122
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 966 206</b>	<b>1 814 944</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-13

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Sandviken, org.nr. 785500-0654

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan i Sandviken för räkenskapsåret 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.
- utvärderar jag 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.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vesslan i Sandviken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Vesslan i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Carina Åström**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:32:29



**Andreas Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 10:51:53



**Bo Dahlström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:35:24



**Peter Sjögren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:33:38



**Anders Ivarsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:34:03



**Anders Hallberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:29:00



**Johanna Gustavsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 14:48:12



**Oscar Rosdahl**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 15:27:03



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Vesslan i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Johanna Gustavsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 14:51:06



**Oscar Rosdahl**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 15:26:25



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.