

Bostadsrättsföreningen Vesslan 1
Org nr 758500-1980

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en privat äkta bostadsrättsförening. Inga överlåtelser har skett under 2025.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vesslan 1 i Uddevalla. Fastigheten är bebyggd med 8 st radhus. Adressen är Vesslevägen 6 A-H. Boyta 768 kvm (lokalyta saknas)

Fastighetsförvaltning

Föreningens medlemmar sköter själva den teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Avtal

Föreningen har avtal med Tele2 avseende kabeltelevision. Fastigheten är fullvärdesvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar från 1955-08-17 är under omarbetning.

Årsmöte

Årsmöte för år 2024 hölls 26 maj 2025.

Styrelse

Styrelsen har under 2025 haft följande sammansättning:

Sofia Mossberg Lindelöf	Ledamot	Ordförande
Jenny Daneberg	Ledamot	Sekreterare
Camilla Andersson	Ledamot	Kassör
Martina Michal	Suppleant	
Ulf Michal	Suppleant	

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten.
Avgifter höjdes fr.o.m 2025-07-01 med 200 kr/månad.

Fastighetsskatt

Fastighetensskatten uppgår till 62 340 kr
Taxeringsvärdet är 8 312 000 kr

Förändring eget kapital

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Medlemsinsatser	69 600	69 600
Reservfond	11 008	11 008
Uppskrivningsfond	140 840	140 840
Bundet eget kapital	<u>221 448</u>	<u>221 448</u>
Ingående balanserade förlust	-143 561	-147 563
Årets resultat	-16 099	4 003
Utgående balanserade förlust	<u>-159 660</u>	<u>-143 560</u>
Summa eget kapital	<u>61 788</u>	<u>77 888</u>

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Ingående balanserade förluster	-143 561
Årets resultat	-16 099
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-159 660</u>

Flerårsjämförelse

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgifter	kr	413 000	393 600	379 200	373 758	363 296
Resultat efter finansiella poster	kr	-16 099	4 003	43 951	60 335	49 595
Soliditet	%	4,1	5,0	4,6	1,9	neg
Sparande per m2	kr	101	32	84		
Skuldsättningsgrad per m2	kr	1 780	1 829	1 877		
Räntekänslighet	%	3	4	4		
Energikostnader per m2	kr	240	223	203		
Driftkostnader per m2	kr	285	357	251		
Totala intäkter kr/m2	%	539	516	490		
Årsavgift/totala intäkter	%	100	99	100		
Årsavgifter per m2	kr	539	516	490		

Soliditet:

Eget kapital i % av balansomslutningen

Sparande:

Årets resultat + summa avskrivningar + summa av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Skuldsättningsgrad:

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet:

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulder delat med de totala årsavgifterna.

Energikostnader:

Total kostnad för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Driftkostnader:

Totala kostnader för drift inklusive energikostnader per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifter:

Total årsavgift per kvm total boyta.

Totala intäkter kr/m2

Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta)

Årsavgifter/totala intäkter i %

Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret

Skuldsättning bostadsrättsyta kr/m2

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjligheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har bytt ut termostater i alla lägenheter
- Köpt in en ny tvättmaskin
- Renoverat trappan till källaren
- Byt el i tvättstugan

Resultaträkning	Not	2025	2024
Nettoomsättning			
Årsavgifter		413 000	393 600
Övriga intäkter		1 139	2 828
Summa nettoomsättning		<u>414 139</u>	<u>396 428</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll		-73 124	-42 110
Driftskostnader	2	-281 080	-276 717
Administrationsomkostnader		-19 592	-17 723
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-373 796</u>	<u>-336 550</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-20 794	-20 794
Resultat före finansiella poster		19 549	39 084
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		347	169
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-35 995	-35 250
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-35 648</u>	<u>-35 081</u>
Resultat efter finansiella poster		-16 099	4 003
Skatt		-	-
Årets resultat		<u>-16 099</u>	<u>4 003</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-16 099	4 003
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-	-
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-	-
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		-	-
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-16 099</u>	<u>4 003</u>

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	1 337 004	1 357 798
Summa anläggningstillgångar		<u>1 337 004</u>	<u>1 357 798</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>		12 600	-
Avgifts- och hyresfordringar		8 286	3 559
Övriga kortfristiga fordringar		1 309	1 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>22 195</u>	<u>4 868</u>
<u>Kassa och bank</u>		154 146	186 991
Summa omsättningstillgångar		<u>176 341</u>	<u>191 859</u>
Summa tillgångar		<u>1 513 345</u>	<u>1 549 657</u>

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		69 600	69 600
Insatskapital		11 008	11 008
Reservfond		140 840	140 840
Fond			
Summa bundet eget kapital		<u>221 448</u>	<u>221 448</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-143 561	-147 564
Årets resultat		-16 099	4 003
Summa fritt eget kapital		<u>-159 660</u>	<u>-143 561</u>
Summa eget kapital		<u>61 788</u>	<u>77 887</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4, 5	1 330 266	1 367 278
Summa långfristiga skulder		<u>1 330 266</u>	<u>1 367 278</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	37 012	37 012
Leverantörsskulder		41 099	-
Skuld fastighetsskatt		1 180	1 180
Övriga kortfristiga skulder		32 000	29 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	36 900
Summa kortfristiga skulder		<u>121 291</u>	<u>104 492</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 513 345</u>	<u>1 549 657</u>

Kassaflödesanalys	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-16 099	4 003
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>			
Avskrivningar	3	<u>20 794</u>	<u>20 794</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 695	24 797
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-17 327	19 602
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		<u>16 799</u>	<u>-13 928</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		4 167	30 471
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån / byggnadskreditiv	4	<u>-37 012</u>	<u>-37 012</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-37 012	-37 012
Årets kassaflöde		-32 845	-6 541
Likvida medel vid årets början		<u>186 991</u>	<u>193 532</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>154 146</u>	<u>186 991</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2). BFNAR 2023:1 tillämpas för första gången räkenskapsåret 2023. Det innebär bl.a. fler nyckeltal och kassaflödesanalys

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Kassaflödesanalys

Visar förändringen av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Not 2 Driftskostnader

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Elkostnader	27 125	25 026
Fjärrvärme	103 604	96 582
Vatten och avlopp	55 763	50 079
Fastighetsskatt	62 340	62 340
Försäkringspremie	16 578	16 096
Övriga fastighetskostnader	15 670	26 594
Summa	<u>281 080</u>	<u>276 717</u>

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 792 625	1 792 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 792 625	1 792 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-434 827	-414 033
Årets avskrivningar	-20 794	-20 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-455 621	-434 827
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 337 004</u>	<u>1 357 798</u>
<i>I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med</i>	752 902	752 902
Totalt taxeringsvärde	<u>8 312 000</u>	<u>8 088 000</u>

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar per år	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek AB (Publ)	3,13	2026-01-30	5 212	480 661
Stadshypotek AB (Publ)	3,87	2030-03-30	4 800	299 600
Stadshypotek AB (Publ)	1,55	2026-06-01	0	473 750
Stadshypotek AB (Publ)	1,55	2026-06-01	<u>27 000</u>	<u>113 267</u>
Summa			<u>37 012</u>	<u>1 367 278</u>
-varav kortfristig del				37 012
-varav långfristig del				1 330 266

Förfallotider skulder till kreditinstitut

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Förfaller kommande år	37 012	37 012
Förfaller mellan 2 till 5 år	148 048	148 048
Förfaller senare än 5 år	1 182 218	1 219 230
	<u>1 367 278</u>	<u>1 404 290</u>

Not 5 Ställda säkerheter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	1 762 000	1 762 000
	<u>1 762 000</u>	<u>1 762 000</u>

Not 6 Händelser under 2026 - planerade och gjorda

Under 2026 har föreningen inget planerat, utöver normalt underhåll.

Årsredovisningen gjordes klar inför godkännande av styrelsen 2026-05-23. Samma dag 2026-05-23. undertecknade styrelsen årsredovisningen.

Uddevalla 2026-05-23

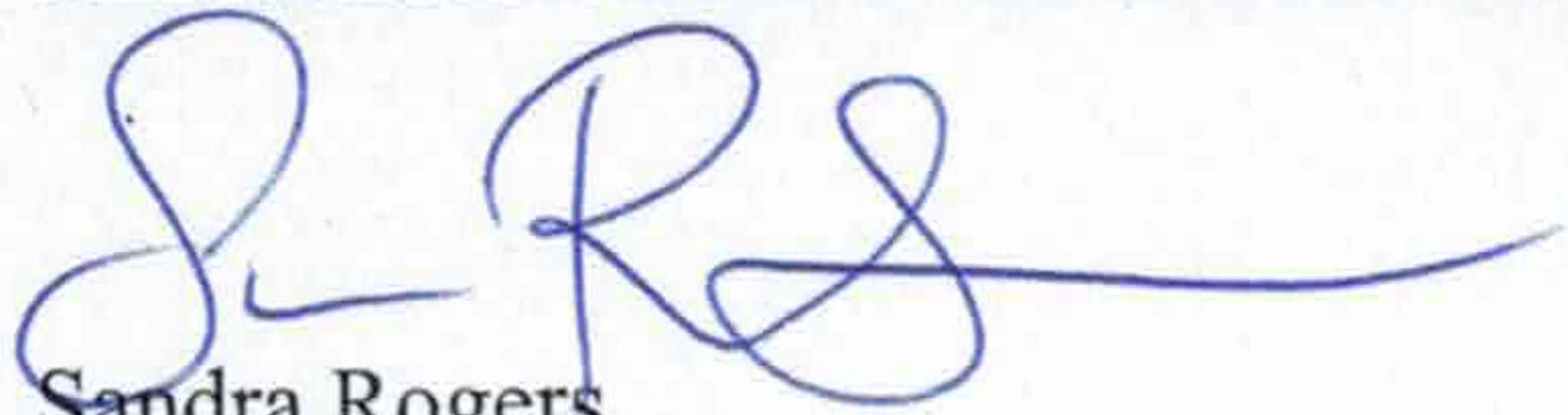
Camilla Andersson
Kassör



Jenny Daneberg



Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-23.



Sandra Rogers
Revisor

Sofia Mossberg Lindelöf
Ordförande

