

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö

746000-5320



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
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 1938-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02 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 18	1938	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa (Fr o m 260101 är fastigheten försäkrad via Länsförsäkringar och fr o m 260401 finns ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna tecknat.)

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 134 bostadsrättslägenheter om 7 430 kvm, 11 bostadsrättslokaler om 2 164 kvm samt 10 lokaler om 1 909 kvm.

Total ytan inkl garage är 12 733 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunilla Cox	Ordförande
Fredrik Grytberg	Vice ordförande
Simon Susnjevic	Sekreterare
Giulio Guglielmo Gioacchino De Rosa	Ledamot
Ingemar Hägerfjord	Ledamot/HSB-ledamot
Sebastian Ekman	Ledamot
Sten Hjalmarsson	Ledamot
Malin Lindroth	Suppleant
Maria Naidu	Suppleant

Valberedning

Anna Bakalarska
Anna Källén
Dennis Sjöstedt

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av Fredrik Grytberg, Gunilla Cox, Sebastian Ekman och Sten Hjalmarsson.

Revisorer

Bo Roland Stuesson Revisor
Mohamed Ali Hassan Revisor
Valon Gashi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Avloppsrenovering relining med "strumpmetoden".
- 2017-2018** ● Nya insatsrör i fläktkanalerna.
- 2019-2020** ● Renovering av garage, nytt tätskikt mellan gård och garage och en ny innegård.
- 2021** ● Nytt bokningssystem till tvättstugor och bastu och gästlägenhet installerat.
Nytt låssystem och porttelefoner installerat i hela fastigheten.
- 2021-2022** ● Renovering av trappuppgångar, målning, samt slipning av terrazzogolv.
Byte belysning i trappuppgångar, vindar och källare till röst och rörelsestyrd energieffektiv belysning
- 2022** ● Omläggning av en del av taket på låghusen, och flytt av brunnar.
Renovering och iordningställande av gästlägenhet.
Renovering av bastu.
- 2023** ● Renovering hissar Möllevångsgatan
Byggt en ny tvättstuga på Södra Förstadsgatan och målat tvättstugan på Möllevångsgatan
Montering ny port vid ingången till gården på Nikolaigatan
- 2024** ● Målning och uppfräschning av tvättstugor, diverse nya källardörrar, byte av låssystem i hyreslokaler

Planerade underhåll

2026-2027 ● Byte av entréepartier trappuppgångar

2030-2031 ● Byta fönster och balkongräcken på hela fastigheten.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Gård och växtlighet Mark o Miljö

Teknisk förvaltning Delagott

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har papptak/sedumtak på låghusen lagts om. Det låssystem och porttelefoner som installerades 2021 har bytts och ersatts av annat system med nycklar, läsare och porttelefoner som slutfördes och besiktigades i december. Toaletten på gården har renoverats och fått en ny dörr. En av hyreslokalerna har totalrenoverats och hyrts ut med 5-årskontrakt fr o m 250601. I juni inledde vi samarbete med Delagott som står för all teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 2% och ett lån löstes i sin helhet.

Förändringar i avtal

Vi har sedan 2025-06-01 teknisk förvaltning genom Delagott.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 165 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 913 256	11 516 628	11 287 853	9 800 605
Resultat efter fin. poster	2 499 644	1 036 815	603 661	-709 031
Soliditet (%)	59	56	52	49
Yttre fond	10 858 957	9 644 017	9 930 330	10 216 643
Taxeringsvärde	197 000 000	169 400 000	169 400 000	169 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	926	903	909	785
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,2	75,2	71,6	65
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 224	2 409	3 017	3 058
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 675	1 815	2 273	2 570
Sparande / kvm totalyta, kr	313	273	312	276
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	92	74	72
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	103	134	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	38	35	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	233	242	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,39	3,89	3,18	0,96
Räntekänslighet (%)	2,40	2,67	3,31	4

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 el och vatten (totalt 656 869 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	236 526	-	-	236 526
Upplåtelseavgifter	597 390	-	-	597 390
Fond, yttre underhåll	9 644 017	-	1 214 940	10 858 957
Balanserat resultat	21 692 423	1 036 815	-1 214 940	21 514 298
Årets resultat	1 036 815	-1 036 815	2 499 644	2 499 644
Eget kapital	33 207 171	0	2 499 644	35 706 814

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	21 514 298
Årets resultat	2 499 644
Totalt	24 013 941

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 312 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-54 927
Balanseras i ny räkning	22 756 868
	24 013 941

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	11 913 256	11 516 628
Övriga rörelseintäkter	3	4 354	5 620
Summa rörelseintäkter		11 917 610	11 522 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 226 312	-6 190 553
Övriga externa kostnader	9	532 823	-475 798
Personalkostnader	10	-592 302	-523 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 397 871	-2 298 846
Övriga rörelsekostnader		-33 463	0
Summa rörelsekostnader		-8 717 125	-9 488 397
RÖRELSERESULTAT		3 200 485	2 033 851
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 807	23 513
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-753 648	-1 020 549
Summa finansiella poster		-700 841	-997 036
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 499 644	1 036 815
ÅRETS RESULTAT		2 499 644	1 036 815

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	44 073 735	43 543 682
Markanläggningar	13	9 499 848	10 093 584
Summa materiella anläggningstillgångar		53 573 583	53 637 266
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	791	791
Summa finansiella anläggningstillgångar		791	791
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 574 374	53 638 057
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		120 943	709 927
Övriga fordringar	16	5 973 915	4 416 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	655 772	370 793
Summa kortfristiga fordringar		6 750 630	5 497 625
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	18	0	1
Summa kortfristiga placeringar		0	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 750 630	5 497 626
SUMMA TILLGÅNGAR		60 325 005	59 135 683

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		833 916	833 916
Fond för yttre underhåll		10 858 957	9 644 017
Summa bundet eget kapital		11 692 873	10 477 933
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21 514 298	21 692 423
Årets resultat		2 499 644	1 036 815
Summa fritt eget kapital		24 013 941	22 729 238
SUMMA EGET KAPITAL		35 706 814	33 207 171
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	10 000 000	0
Summa långfristiga skulder		10 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	11 333 262	23 111 262
Leverantörsskulder		1 141 826	885 012
Skatteskulder		78 021	10 461
Övriga kortfristiga skulder		88 312	54 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 976 769	1 867 390
Summa kortfristiga skulder		14 618 190	25 928 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 325 005	59 135 683

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 200 485	2 033 851
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	33 463	0
Årets avskrivningar	2 397 871	2 298 846
	5 631 819	4 332 697
Erhållen ränta	52 807	23 513
Erlagd ränta	-776 554	-977 473
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 908 072	3 378 737
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	484 932	-196 535
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	490 584	1 481 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 883 587	4 663 781
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 367 651	-55 430
Avyttring av finansiella tillgångar	1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 367 650	-55 430
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 778 000	-5 829 794
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 778 000	-5 829 794
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 737 937	-1 221 443
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 153 843	5 375 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 891 780	4 153 843

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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, el, kabel-tv, 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	2,50 - 10,00 %
Hissar	4,00 %
Stomme och grund	1,33 %
Yttertak	3,33 - 4,38 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %
Markanläggningar	5,00 %

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	5 772 876	5 659 656
Årsavgifter, lokaler	2 458 589	2 410 365
Hysesintäkter, lokaler	2 204 465	2 012 656
Hysesintäkter, p-platser	522 677	501 413
Intäktssreduktion	0	-196
Övriga intäkter	79 079	64 427
Vatten	41 966	44 123
El	817 154	824 184
Värme	16 450	0
Summa	11 913 256	11 516 628

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-43	9
Övriga intäkter	4 397	0
Övriga rörelseintäkter	0	5 611
Summa	4 354	5 620

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	841 255	692 545
Besiktning och service	216 561	210 311
Städning	138 908	137 277
Trädgårdsarbete	132 623	118 550
Snöskottning	30 345	18 277
Övrigt	70 517	8 999
Summa	1 430 210	1 185 960

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 494	89 305
Bostäder	11 399	9 252
Bostäder VVS	30 000	0
Lokaler	0	40 064
Tvättstuga	52 340	112 719
Källarutrymmen	0	163 136
Soprum/miljöanläggning	0	1 213
Dörrar och lås/porttele	119 682	0
Övriga gemensamma utrymmen	5 147	13 753
VA	78 431	87 956
Värme	30 557	120 865
Ventilation	60 676	79 617
El	40 114	23 601
Hissar	60 374	5 806
Försäkringsärende/vattenskada	9 972	54 031
Summa	506 186	801 319

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	3 251
Tvättstuga	54 927	0
Trapphus/port/entré	0	38 992
Dörrar och lås/porttele	0	38 992
El	0	45 620
Tak	0	17 206
Summa	54 927	144 060

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	885 486	1 177 080
Uppvärmning	1 589 880	1 310 211
Vatten	536 116	485 351
Sophämtning	135 522	111 149
Summa	3 147 004	3 083 791

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	216 196	198 353
Övrigt	99 674	93 188
Kabel-TV	50 228	37 381
Bredband	101 908	94 080
Fastighetsskatt	619 980	552 420
Summa	1 087 986	975 422

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	-788 759	137 197
Förbrukningsmaterial	67 743	124 149
Juridiska kostnader	6 482	5 623
Revisionsarvoden	19 493	57 831
Ekonomisk förvaltning	114 819	113 326
Konsultkostnader	47 400	37 673
Summa	-532 823	475 798

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	295 443	235 724
Övriga arvoden	6 696	8 916
Löner, arbetare	153 722	147 392
Övriga personalkostnader	3 400	0
Sociala avgifter	133 041	131 168
Summa	592 302	523 200

* Föregående år reserverades ett för lågt belopp, vilket medfört en mindre avvikelse mellan bokfört och utbetalt belopp. Differensen har justerats i årets resultat.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	752 885	1 013 298
Övriga räntekostnader	763	7 251
Summa	753 648	1 020 549

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 847 509	73 792 079
Årets inköp	2 367 651	55 430
Utrangering tak	-213 125	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 002 035	73 847 509
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-30 303 827	-28 598 717
Utrangering tak	179 662	0
Årets avskrivning	-1 804 135	-1 705 110
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 928 300	-30 303 827
Justering	-200	-200
Utgående ackumulerad nedskrivning	-200	-200
Utgående restvärde enligt plan	44 073 535	43 543 682
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>200 000</i>	<i>200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	117 400 000	98 800 000
Taxeringsvärde mark	79 600 000	70 600 000
Summa	197 000 000	169 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 874 800	11 874 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 874 800	11 874 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 781 216	-1 187 480
Årets avskrivning	-593 736	-593 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 374 952	-1 781 216
Utgående restvärde enligt plan	9 499 848	10 093 584

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 870	13 870
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 870	13 870
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 870	-13 870
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 870	-13 870
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	291	291
Andelar i bostadsrättsföreningar	500	500
Summa	791	791

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	56 458	256 945
Skattefordringar	0	5 725
Övriga fordringar	25 677	392
Nabo Klientmedelskonto	4 834 487	3 090 634
Borgo	1 057 293	1 063 209
Summa	5 973 915	4 416 905

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 426	74 380
Fastighetsskötsel	190 440	4 762
Försäkringspremier	187 161	216 196
Kabel-TV	12 639	12 521
Bredband	28 436	34 210
Förvaltning	29 670	28 724
Summa	655 772	370 793

NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering	0	1
Summa	0	1

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2027-11-17	2,70 %	5 000 000	7 201 450
Nordea Hypotek	2026-02-19	2,33 %	8 374 762	7 000 000
Nordea Hypotek	2025-11-19	4,41 %		1 863 844
Nordea Hypotek	2029-11-21	3,08 %	5 000 000	3 990 468
Nordea Hypotek	2026-01-20	2,71 %	2 958 500	3 055 500
Summa			21 333 262	23 111 262
Varav kortfristig del			11 333 262	23 111 262

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 943 262 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 077	125 782
El	93 822	108 125
Uppvärmning	202 358	198 609
Utgiftsräntor	81 362	104 268
Vatten	46 638	43 133
Beräknade uppl. sociala avifter	71 831	51 706
Förutbetalda avgifter/hyror	1 217 081	1 179 667
Övriga uppl kostn	49 650	0
Beräknat revisionsarvode	35 950	56 100
Summa	1 976 769	1 867 390

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 289 600	35 289 600

* Varav 4 326 000 i eget förvar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Malmö

Fredrik Grytberg
Vice ordförande

Giulio Guglielmo Gioacchino De Rosa
Ledamot

Gunilla Cox
Ordförande

Ingemar Hägerfjord
Ledamot/HSB-ledamot

Sebastian Ekman
Ledamot

Sten Hjalmarsson
Ledamot

Simon Susnjevic
Sekreterare

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

Bo Roland Sturesson
Revisor

Mohamed Ali Hassan
Revisor

Valon Gashi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 19:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 23:06

DOCUMENT ID:

SJxswHMT-e

ENVELOPE ID:

HksPHMNP-l-SJxswHMT-e

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö, 746000-532

0 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

3e796026aa60a52f472acc37b4bff253145dfe9a8a821a1

22e35bf6043e27f628d69050709235289e6d220ce212e7

6f25b4ae61960d3aebc90319ecb7e2cd792

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. Simon Susnjevic simon.susnjevic@vesslan.org	 Signed Authenticated	21.04.2026 08:22 21.04.2026 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.100.69
2. NILS AGNE INGEMAR HÄGERFJORD ima.malmo@bredband2.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 08:41 21.04.2026 08:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.129.59
3. Kerstin Gunilla Cox cox@community.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 09:02 21.04.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 37.167.8.139
4. Fredrik Grytberg fredrik.grytberg@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 09:57 21.04.2026 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.86.217.115
5. Sebastian Ekman sebastian.ekman@vesslan.org	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:03 21.04.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.33
6. Giulio Guglielmo Gioacchino De Rosa giulio.de_rosa@vesslan.org	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:27 21.04.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.18
7. STEN HJALMARSSON ztenhjal@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:29 21.04.2026 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.247.151
8. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:53 21.04.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118
9. MOHAMED ALI HASSAN	 Signed	21.04.2026 15:46	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
mohha08@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 15:43	Low	IP: 77.241.128.19
10. Bo Roland Sturesson	 Signed	21.04.2026 19:49	eID	Swedish BankID
bosturesson@hotmail.com	Authenticated	21.04.2026 19:47	Low	IP: 83.233.246.86

* 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 HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö, org.nr. 746000-5320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö för räkenskapsåret 20250101-20251231 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 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. 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 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Roland Sturesson
Av föreningen vald revisor

Mohamed Ali Hassan
Av föreningen vald revisor



B1jDhMVaZx-BJiwHfVTbl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 15:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 23:06

DOCUMENT ID:

BJiWHfVTbl

ENVELOPE ID:

B1jDHMAZx-BJiWHfVTbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 HSB Brf Vesslan i Malmö.pdf
2 pages

SHA-512:

d0c2c4eef7568afcf4b09da05300b44fe18c8cbeedcc2cc
9b32082105f1adb3bfa827418f3207b2b94221c4c88c21
0bae94dde18feb34859cd55d02128e757ca

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Roland Sturesson bostureson@hotmail.co m	Signed Authenticated	21.04.2026 13:02 21.04.2026 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.246.86
2. VALON GASHI valon.gashi@borevision.s e	Signed Authenticated	21.04.2026 13:53 21.04.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118
3. MOHAMED ALI HASSAN mohha08@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2026 15:44 21.04.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 77.241.128.19

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

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