

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF VESSLAN 1

726000-1024

Räkenskapsåret

2025

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för **Bostadsrättsföreningen Vesslan 1 i Huskvarna**, 726000-1024, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvärva och besitta fastigheten nr 1 i kvarteret Vesslan i Huskvarna för att däri åt sina medlemmar upplåta lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 1954-02-20 hos Bolagsverket.

Fakta om tomt och fastighet

Tomten är på 676m², och byggnadens yta på tomten är 140 m². Fastigheten byggdes 1952 och består av totalt 5 lägenheter med bostadsrätt (256 m²) och 2 garage (47 m²) med hyresrätt. Byggnaden är utförd i två våningar med 2 lägenheter (2 r.o.k.) på varje plan, och en lägenhet (1 r.o.k.) på vindsvåningen. Vindsvåningen inrymmer, förutom lägenheten, även vindsförråd. I källarvåningen finns 2 garage, förvaringsrum, tvättstuga och torkrum (fungerar även som skyddsrum). På tomten finns en asfalterad parkeringsplats för 3 bilar (ca 60 m²). Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status:

Nedanstående större reparationer & underhållsarbeten har genomförts de senaste 34 åren.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kostnad</u>
Målning av fasad, fönster, balkonger och trapp/källare	1991	65000
Asfaltering av garageinfarter	1995	7000
Installation av fjärrvärme	1999	40000
Stambyte/badroomsrenovering (p.g.a. vattenskada)	2000	25400 (självrisk)
Byte av radiatorer i hela huset	2003	12500
TV-antenninstallation (för digitalmottagning)	2004	12500
Stambyte/badroomsrenovering + dusch till vindsvåning	2005	247500
Renovering av vindsvåning (parkettgolv & målning)	2005	11500
Totalrenovering av tvätttrum (endast mtrl.)	2007	15500
Elinstallation till 3:e våning och nya mätartavlor	2007	35500
Byte av fastighetens alla fönster och balkongdörrar	2010	213585
Byte av fastighetens 2 ytterdörrar	2011	18000
Nytt tak (pannor, plåt, hängrännor, vindskivor etc.)	2016	257575
Bredbandsinstallation och anslutning till WetterNet	2021	38750
Ny asfalterad parkeringsplats (60 m ²) för 3 bilar	2022	115375
Nya lägenhetsdörrar. Ny friskluftsventilation.	2024	123400

Medlemmar i föreningen

Föreningen hade 6 medlemmar den 31 december 2025.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2025:

Ordförande:	Hans-Ove Borg
Kassör:	Magnus Sköld
Ledamot:	Max Nyman
Suppleant:	Mauricio Rojas
Revisor:	Edvin Håkansson

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Hans-Ove Borg och Magnus Sköld, i förening.

Ordinarie föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls söndagen den 16 februari 2025. Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna samt bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2024 års förvaltning. Inga övriga styrelsemöten har hållits under 2025.

Verksamhet under 2025

Föreningen har under året inte gjort några större renoveringar eller förbättringar på fastigheten. Inga lägenhetsförsäljningar har gjorts under året. Edvin Håkanssons lägenhet (1201) har fr.o.m 23 augusti 2025 tillfälligt (max 1 år) hyrts ut i andra hand.

Gräsklippningen har detta år skötts med en Automower 415X, som Magnus Sköld fått låna kostnadsfritt via sitt jobb. Trappstädningen har skötts av föreningens samtliga medlemmar och sophantering har under året skötts av Hans-Ove Borg (förutom under tiden maj-september, då den sköttes enligt schema av alla andra medlemmarna)

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och fastigheten underhålls löpande. Årets överskott på 71221 kr beror på att inga större reparationer har gjorts under året.

Föreningen har under året amorterat 16384 kr på föreningens lån. Föreningens likvida medel per 2025-12-31 uppgår till 130032 kr och föreningens lån till 69652 kr.

År 2025 var taxeringsvärdet för fastigheten 3193000 kr.

Resultaträkning:

Inkomster

Medlemsavgifter	165600
Hysesinkomster (garage&parkering)	12200
Hysesinkomst (för el till extra frys)	300
Återbetalning av skatt (inkl. ränta)	6836
Bankränta för år 2025	2

Utgifter

Räntor	3310
Renhållning	5121
Fjärrvärme	53827
El	4043
Internet	1500
Vatten & Avlopp	19576
Skatt	15360
Försäkringar	9286
Reparation & Underhåll	600
Diverse	1094

Årets överskott 71221

184938

184938

Balansräkning:

Tillgångar (2025-12-31)

Bankmedel (inkl. ränta)	129730
Skattekonto (inkl. ränta)	302
Fastigheten	Not 1 733377

863409

Skulder (2025-12-31)

Swedbank Hypotek lån	Not 2 69652
<u>Eget kapital</u>	793757

863409

Noter

Kassaflödesanalys:

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Årets överskott: 71221

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Inga investeringar har genomförts under året: 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Amortering av lån under året: -16384

Årets kassaflöde

Förändring av likvida medel under året: 54837

Ingående balans (2025-01-01): 75195 kr

Utgående balans (2025-12-31): 130032 kr

Kassaflödesanalysen visar att föreningen haft ett positivt kassaflöde under 2025. Detta innebär att föreningen har haft ett överskott i den löpande verksamheten, främst tack vare låga underhållskostnader. Eftersom inga större investeringar gjordes under året och mindre amorteringar genomfördes, har föreningens likvida medel ökat med 54837 kr.

Noter:

Not 1, Fastigheten

Fastighetens totala anskaffningsvärde:	142667
Köpeskilling	= 127475
Installationer	= 8035
Anläggningar	= 5862
Lagfartskostnader	= 1295

Fastighetsförbättringar – ackumulerade avskrivningar: 590710

2005 Stambyte
2007 Nytt tvätttrum+elinstallationer+nya mätartavlor
2010 Nya fönster & balkongdörrar
2016 Nytt tak
2021 Bredbandsanslutning till WetterNet
2022 Ny anlagd parkeringsplats
2024 Nya lägenhetsdörrar & ny friskluftsventilation

Not 2, Skulder och amorteringar

Föreningens lån har under året haft rörlig ränta (2025-12-31 var räntan 3,682% på lånebeloppet 69652 kr).
Föreningen har under året amorterat 16384 kr.

Underskrifter

Huskvarna den 11 januari 2026

Årsredovisning upprättad för räkenskapsåret 2025 och undertecknad av styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Vesslan 1, org.nr 726000-1024

Hans-Ove Borg

Hans-Ove Borg
Styrelseordförande

Magnus Sköld

Magnus Sköld
Styrelseledamot

Max Nyman

Max Nyman
Styrelseledamot

Revisorspåteckning:

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2025 har av mig avlämnats den *25-JANUARI-2026*
för **Bostadsrättsföreningen Vesslan 1, org.nr 726000-1024**.

Edvin Håkansson

Edvin Håkansson
Vald revisor i BRF Vesslan 1

