Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Vemmenhygge
Org. nr: 769610–5746

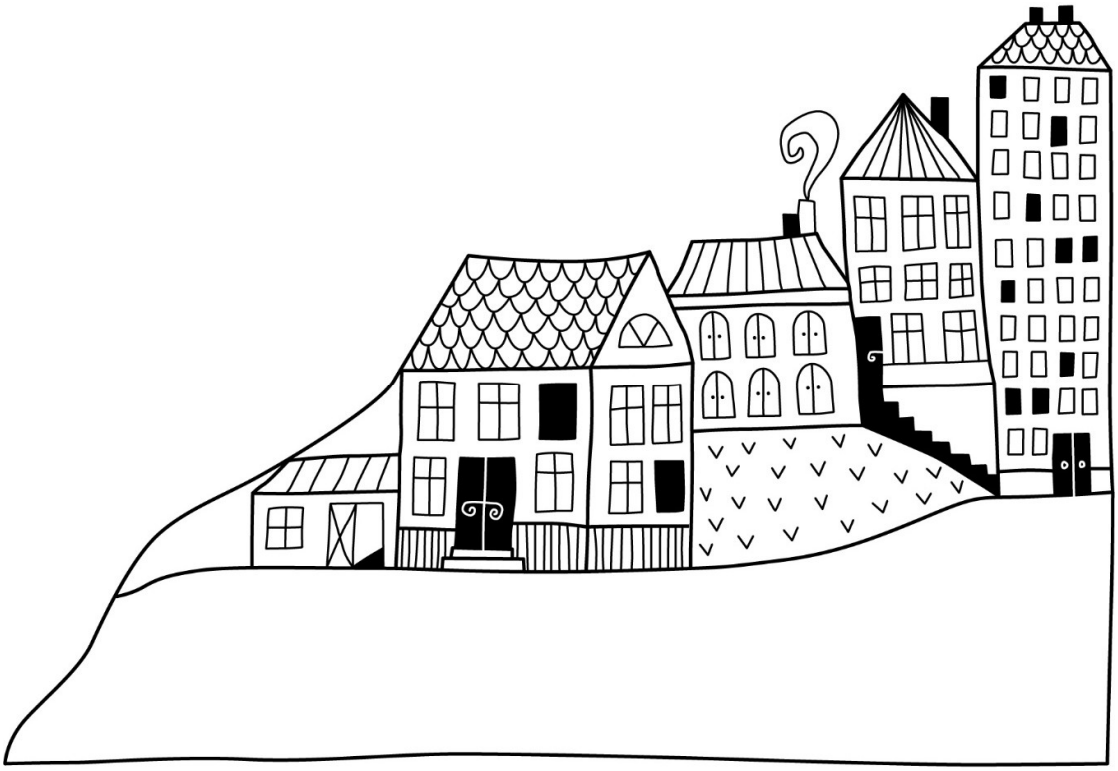
- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vemmenhygge får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-09.
Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.
Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 21%.

I resultatet ingår avskrivningar med 383 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 51 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vemmenhög 5 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 48 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Östra Kristinelundsvägen 12 A-B och Fågelbacksgatan 31 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	21
2 rum och kök	14
2,5 rum och kök	1
3 rum och kök	12
Summa	**48**

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	20

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Total tomtarea	2 198 m²
Bostäder hyresrätt	76 m²
Bostäder bostadsrätt	2 487 m²
Total bostadsarea	2 563 m²
Total lokalarea	45 m²

Årets taxeringsvärde	45 534 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 322 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
Hilding Bengtsson	45

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, Underhållsplanering
SBC	Fastighetsskötsel och städning
Com Hem	Kabel-TV
Ownit	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 131 tkr och planerat underhåll för 602 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 893 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 342 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 11 808 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 181 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 893 tkr.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.
Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av fönster	1987
Byte av tappvattenledningar	2004
Byggande av miljöhus; Installation av 100/100 Mbit/s bredband; Installation av säkerhetsdörrar	2007
Byte av el stammar, elledningar i lägenheter och elskåp	2009–2010
Relining av avloppsstammar; Byte av tvättstugeutrustning	2011
Renovering av tak och balkonger; Renovering av fasad och målning; Byte av källarfönster till säkerhetsglas; Renovering och målning av barnvagnsförråd samt byte till säkerhetsdörr	2012–2013
Byte torktumlare	2013
Installation av EB-don i alla radiatorer samt värmeinjustering; Renovering av takterrass; Installation av avfuktningsenhet i källare	2014
Utbyte av fjärrvärmecentral samt installation av avkalkningsmaskin för tappvatten	2015
Brandlarm i gemensamma utrymmen; Individuell el mätning, IMD	2016
Taktsäkerhet	2017
Installation av ladd stolpar för elbilar; Underhåll av föreningens gård	2018
Gårdsprojekt (avslutade under 2021); Gemensamma utrymmen (ny tork)	2019
Takterrass utrusning	2020
Markytor (dränering och ny gårdsmiljö)	2021–2022
Renovering av tvättstuga	2022
Installationer *(underhållspolning 49 lgh)*	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning trapphus	602 206

Planerat underhåll

Enligt underhållsplan som uppdateras årligen

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Victor Wallman-Carlsson	Ordförande	2026
Philip Åström	Vice ordförande	2026
Ulla Pressing	Sekreterare	2026
Katarina Olsson	Kassör	2026
Birgit Bittner	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Filip Ottosson	Suppleant	2026
Hanna Bengtson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB		
	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Uppdrag
Tomas Nilsson	Sammankallande
Daniel Larsson	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-02-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 906 kr/m²/år.
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

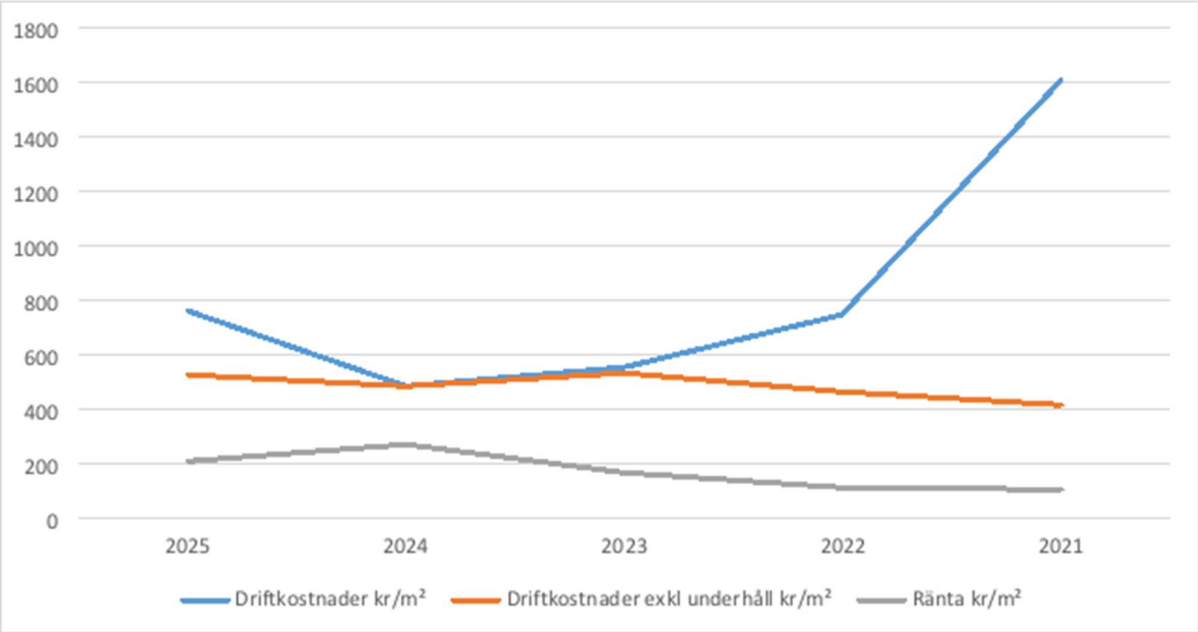
Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 763	2 655	2 449	2 278	2 253
Rörelsens intäkter	2 764	2 724	2 552	2 334	2 258
Resultat efter finansiella poster*	−332	188	113	−513	−3 065
Årets resultat	−332	188	113	−513	−3 065
Resultat exkl avskrivningar	51	571	495	−110	−2 596
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−842	−273	−322	−863	−3 345
Balansomslutning	50 720	50 472	50 595	50 626	51 320
Årets kassaflöde	601	272	402	−290	−2 745
Soliditet %*	57	58	58	57	57
Likviditet %	21	17	26	12	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	86	84	86	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	976	939	866	808	795
Driftkostnader kr/kvm	754	482	547	744	1 603
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	523	482	527	459	411
Energikostnad kr/kvm*	328	321	319	267	248
Underhållsfond kr/kvm	1 386	1 275	951	658	654
Reservering till underhållsfond kr/kvm	342	324	313	289	287
Sparande kr/kvm*	250	219	210	243	197
Ränta kr/kvm	203	269	166	108	101
Skuldsättning kr/kvm*	7 910	7 968	8 044	8 121	8 198
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 295	8 355	8 436	8 516	8 597
Räntekänslighet %*	8,5	8,9	9,7	10,5	10,8

** obligatoriska nyckeltal*



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid årets förlust

Årets resultat visar ett underskott. Föreningen arbetar utifrån en långsiktig underhållsplan som ger en översikt över framtida underhållsbehov. Underhållsplanen är ett planeringsverktyg som uppdateras löpande.
Förlusten bedöms inte förändra föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden utifrån nuvarande planering. Styrelsen följer löpande upp ekonomin och anpassar planering och prioriteringar vid behov

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 069 570	6 682 331	3 411 000	3 324 866	−6 392 948	188 323
Disposition enl. årsstämmobeslut					188 323	−188 323
Reservering underhållsfond				893 000	−893 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−602 206	602 206	
Årets resultat						−331 630
Vid årets slut	**22 069 570**	**6 682 331**	**3 411 000**	**3 615 660**	**−6 495 419**	**−331 630**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−6 204 625
Årets resultat	−331 630
Årets fondreservering enligt stadgarna	−893 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	602 206
Summa	**−6 827 049**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 6 827 049**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 763 008	2 654 981
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 320	69 016
Summa rörelseintäkter		**2 764 328**	**2 723 997**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 967 414	−1 255 883
Övriga externa kostnader	Not 5	−170 081	−171 172
Personalkostnader	Not 6	−75 030	−73 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−382 502	−382 510
Summa rörelsekostnader		**−2 595 027**	**−1 882 678**
Rörelseresultat		**169 302**	**841 319**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 018	49 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−528 950	−702 956
Summa finansiella poster		**−500 932**	**−652 996**
Resultat efter finansiella poster		**−331 630**	**188 323**
Årets resultat		**−331 630**	**188 323**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	47 659 242	48 020 494
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	21 250
Summa materiella anläggningstillgångar		**47 659 242**	**48 041 744**
Summa anläggningstillgångar		**47 659 242**	**48 041 744**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15	9 756
Övriga fordringar	Not 12	980	958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	58 343	19 231
Summa kortfristiga fordringar		**59 338**	**29 945**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 001 204	2 400 068
Summa kassa och bank		**3 001 204**	**2 400 068**
Summa omsättningstillgångar		**3 060 542**	**2 430 013**
Summa tillgångar		**50 719 784**	**50 471 757**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 751 901	28 751 901
Uppskrivningsfond		3 411 000	3 411 000
Fond för yttre underhåll		3 615 660	3 324 866
Summa bundet eget kapital		**35 778 561**	**35 487 767**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−6 495 419	−6 392 948
Årets resultat		−331 630	188 323
Summa fritt eget kapital		**−6 827 049**	**−6 204 625**
Summa eget kapital		**28 951 511**	**29 283 141**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 380 000	6 550 000
Summa långfristiga skulder		**7 380 000**	**6 550 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 250 000	14 230 000
Leverantörsskulder		90 652	74 662
Skatteskulder	Not 16	10 599	7 716
Övriga skulder	Not 17	4 688	2 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 032 334	323 426
Summa kortfristiga skulder		**14 388 273**	**14 638 616**
Summa eget kapital och skulder		**50 719 784**	**50 471 757**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	169 302	841 319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	382 502	382 510
	551 804	**1 223 829**
Erhållen ränta	28 018	49 960
Erlagd ränta	−504 907	−731 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**74 915**	**541 905**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−29 393	12 642
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	705 614	−82 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**751 136**	**471 622**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−150 000	−200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−150 000**	**−200 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	601 136	271 622
Likvida medel vid årets början	2 400 068	2 128 445
Likvida medel vid årets slut	3 001 204	2 400 068
Kassa och Bank BR	3 001 204	2 400 068

*Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Brandlarm	Linjär	10
Taksäkerhet	Linjär	5
IMD el	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 254 464	2 175 347
Hyror, bostäder	90 024	86 148
Hyror, lokaler	63 960	62 700
Hyror, p-platser	121 000	121 800
Elavgifter	127 040	109 323
Kabel-tv-avgifter	51 468	51 468
Övriga ersättningar	55 057	48 205
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−5	−10
Summa nettoomsättning	**2 763 008**	**2 654 981**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 320	1 140
Försäkringsersättningar	0	67 876
Summa övriga rörelseintäkter	**1 320**	**69 016**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−602 206	0
Reparationer	−131 275	−62 682
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−86 092	−81 460
Försäkringspremier	−47 162	−42 164
Kabel- och digital-TV	−77 750	−77 914
Systematiskt brandskyddsarbete	−16 128	0
Serviceavtal	−3 541	−14 052
Förbrukningsinventarier	−2 124	268
Vatten	−165 474	−162 082
Fastighetsel	−237 413	−255 043
Uppvärmning	−451 968	−418 915
Sophantering och återvinning	−19 789	−24 364
Förvaltningsarvode drift	−126 492	−117 475
Summa driftskostnader	**−1 967 414**	**−1 255 883**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−105 746	−102 740
IT-kostnader	−4 254	−2 189
Arvode, yrkesrevisorer	−23 500	−23 125
Övriga förvaltningskostnader	−8 973	−12 484
Kreditupplysningar	−863	−602
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−19 992	−21 033
Telefon och porto	−1 836	−1 718
Konsultarvoden	0	−3 438
Bankkostnader	−4 465	−3 978
Övriga externa kostnader	−451	134
Summa övriga externa kostnader	**−170 081**	**−171 172**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−58 800	−57 300
Sociala kostnader	−16 230	−15 814
Summa personalkostnader	**−75 030**	**−73 114**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−361 252	−361 252
Avskrivning Installationer	−21 250	−21 258
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−382 502**	**−382 510**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	26 228	49 684
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 768	222
Övriga ränteintäkter	22	54
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**28 018**	**49 960**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−528 159	−700 450
Övriga räntekostnader	−731	−2 506
Övriga finansiella kostnader	−60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−528 950**	**−702 956**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 536 208	33 536 208
Mark	19 493 000	19 493 000
Markinventarier	100 950	100 950
	53 130 158	**53 130 158**
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**53 130 158**	**53 130 158**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−5 008 714	−4 647 462
Markinventarier	−100 950	−100 950
	−5 109 664	**−4 748 412**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−361 252	−361 252
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	−361 252	**−361 252**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−5 470 916**	**−5 109 664**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning mark	0	0
	0	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**47 659 242**	**48 020 494**
Varav		
Byggnader	28 166 242	28 527 494
Mark	19 493 000	19 493 000
Markinventarier	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	45 200 000	53 000 000
Lokaler	334 000	322 000
Totalt taxeringsvärde	**45 534 000**	**53 322 000**
varav byggnader	*20 643 000*	*28 223 000*
varav mark	*24 891 000*	*25 099 000*

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	540 824	540 824
	540 824	**540 824**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**540 824**	**540 824**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−519 573	−498 315
	−519 573	**−498 315**
Årets avskrivningar		
Installationer	−21 249	−21 258
	−21 249	**−21 258**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−540 823	−519 573
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−540 823**	**−519 573**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**21 250**
Varav		
Installationer	0	21 250

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	980	958
Summa övriga fordringar	**980**	**958**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 235	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 602	19 231
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 506	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**58 343**	**19 231**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 639 083	1 612 855
Transaktionskonto	1 362 121	787 213
Summa kassa och bank	**3 001 204**	**2 400 068**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	20 630 000	20 780 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 050 000	-14 230 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−200 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	**7 380 000**	**6 550 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	2,90%	2026-01-28	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
SWEDBANK	1,90%	2026-08-25	6 550 000,00	0,00	0,00	6 550 000,00
SWEDBANK	2,83%	2028-01-11	7 730 000,00	0,00	150 000,00	7 580 000,00
Summa			**20 780 000,00**	**0,00**	**150 000,00**	**20 630 000,00**

**Senast kända räntesatser*

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar Två lån med 13 050 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.
Av den långfristiga skulden förfaller 7 580 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	10 599	7 716
Summa skatteskulder	**10 599**	**7 716**

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	4 441	4 441
Skuld för moms	245	−1 630
Skuld sociala avgifter och skatter	2	1
Summa övriga skulder	**4 688**	**2 812**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	59 591	35 548
Upplupna elkostnader	22 686	25 805
Upplupna vattenavgifter	43 265	40 677
Upplupna värmekostnader	58 186	55 490
Upplupna kostnader för renhållning	3 458	3 944
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	602 206	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	222 942	141 961
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 032 334**	**323 426**

Not 19 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-28

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Victor Wallman-Carlsson, Ordförande	Ulla Pressing,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Philip Åström,	Birgit Bittner,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Katerina Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578157084 Signerat VW, BB, KO, PÅ, UP, PC

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578157084

Dokument

ÅR 2025 Vemmenhygge ver 3.1
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-05-15 10:42:42 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2026-05-19 14:53:11 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Victor Wallman-Carlsson (VW)
Brf Vemmenhygge
victor@wallman.nu

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VICTOR WALLMAN-CARLSSON"
Signerade 2026-05-18 21:31:26 CEST (+0200)

Birgit Bittner (BB)
Brf Vemmenhygge
birgit.bittner@gmx.net

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGIT BITTNER"
Signerade 2026-05-15 21:18:04 CEST (+0200)

Katarina Olsson (KO)
Brf Vemmenhygge
katarina.olsson@miso.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATARINA OLSSON"
Signerade 2026-05-19 14:53:11 CEST (+0200)

Philip Åström (PÅ)
Brf Vemmenhygge
philip.astrom@me.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Philip Åström"
Signerade 2026-05-18 17:31:19 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578157084

Ulla Pressing (UP)	Peter Cederblad (PC)
Brf Vemmenhygge	Azets
ullapressing@gmail.com	peter.cederblad@azets.com
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA PRESSING"	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"
Signerade 2026-05-15 10:55:04 CEST (+0200)	Signerade 2026-05-18 08:24:52 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -