



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vemmenhög 6

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-24 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
Vemmenhög 6	2018	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 47 bostadsrätter om totalt 2 776 kvm och 2 lokaler om 130 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 506 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Anders Gustaf Cronberg	Ordförande
Fredrik Wall	Ledamot
Oskar Mauritzson	Ledamot
Patricia Kuz	Ledamot
Daniel Skarp	Suppleant
Max Rune Sigurd Nimander	Suppleant

Valberedning

Rosa Jansson
Thomas Dahlström

Firmateckning

Firman tecknas av minst två styrelsemedlemmar

Revisorer

Maria Jönsson Auktoriserad revisor BDO Syd

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-26. Reviderade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Byte ventiler fjärrvärmecentral - Ställdon och styrventiler.
- 2019-2020** ● Nytt låssystem entrédörrar. - Byte från nycklar till taggar.
- 2020** ● Brandskydd - Brandsläckare/brandvarnare/utrymningsskyltar.
- 2021** ● Relining - Hela fastigheten
Dränering - Hela fastigheten
Nya ytterdörrar garage/källare
- 2022** ● Byte el-stammar fastighet/garage.
Renovering källartrappa innergård
El/belysning garage - Byte armaturer/elledningar.
Installation laddboxar i garaget
- 2023** ● Nytt torkaggregat med avfuktare torkrum nr 2
Miljöhus ommålning träfasad samt dörr
Ny torktumlare tvättstuga nr 1
- 2024** ● Balkonger besiktning och karboniseringsprov
Byte regulator, dykgivare och utegivare fjärrvärmecentral
Isolering/tätning av fönster och balkongdörrar
- 2025** ● Renovering av balkonger
Byte av tvättmaskiner

Planerade underhåll

- 2026** ● Spolning och filmning av dagvattenledningar
Taktvätt, applicering av algdödande medel m.m.
Taksprång/underslag, skrapning & målning

Avtal med leverantörer

Avläsning el	Techem IMD Sverige AB
Bekämpning skadedjur	Rentokill
Brandskydd	Brandexperten Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
El/Fjärrvärme	E.on
Fastighets- och störningjour	Security Assistans
Fastighetsförvaltning	Lars Hansson i Skåne AB
Försäkringar	Länsförsäkringar Skåne
Hosting/support	Sydantenn Tele AB
Kabel-tv/bredband/telefoni	Tele 2
Källsortering	Stena Recycling
Lån/Banktjänster	Handelsbanken
Service garageport	SBH Portservice
Vatten/mat- och restavfall	VA SYD

Övrig verksamhetsinformation

Källare inrymmer lägenhetsförråd, lagerutrymme, kombinerat skyddsrum/cykelrum, torkrum, tvättstugor, mangelrum samt toaletter. Vindsutrymme med lägenhetsförråd. Garage innehållande 43 platser varav 8 med laddboxar och 2 MC-platser. Miljöhus för källsortering av hushållsavfall. Kollektivt bredband via Tele 2. Gemensam el med individuell mätning och debitering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under 2025 utvecklats stabilt och i huvudsak bättre än budget. I enlighet med styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 2 % från och med 2025-01-01. Avgiftsjusteringen genomfördes som en del av föreningens långsiktiga ekonomiska plan som avser att säkerställa fortsatt god finansiell balans.

Årets resultat hamnade runt 500 tkr bättre än den budget styrelsen satt. Den främsta förklaringen till resultatet är att balkongrenoveringen kunnat genomföras till en lägre kostnad än beräknat samt att föreningen nu ser tydliga effekter av tidigare års genomförda investeringar i form av minskade drift- och underhållskostnader.

Under de senaste åren har föreningen genomfört flera större underhålls- och renoveringsåtgärder. Åtgärderna har varit nödvändiga för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion och värde vilket har inneburit en period med högt investeringstempo. Denna fas är nu avslutad, och föreningen går in i en period med väsentligt lägre investeringsbehov jämfört med tidigare år.

Sammantaget bedömer styrelsen att föreningens ekonomiska ställning är god. Trots omfattande renoveringar har avgiftsförändringarna kunnat hållas på 2% om året med undantag för 2024 då vi höjde med 9%. Förutsättningarna för en stabil ekonomi och en balanserad avgiftsutveckling under kommande år bedöms som goda.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 372 252	3 283 901	3 069 049	2 813 537
Resultat efter fin. poster	-487 192	129 757	32 979	-1 547 952
Soliditet (%)	63	66	64	63
Yttre fond	1 581 524	1 021 949	559 575	1 358 415
Taxeringsvärde	66 182 000	66 275 000	66 275 000	66 275 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	949	861	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,5	70,4	65,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 096	11 718	12 662	11 599
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 327	8 148	8 805	9 184
Sparande / kvm totalyta, kr	296	189	190	163
Elkostnad / kvm totalyta, kr	71	72	63	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	132	142	124	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	58	40	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	257	272	227	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	2,63	2,23	-
Räntekänslighet (%)	13,31	12,35	14,70	-

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 (totalt 150 650 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret. Detta beror till stor del på att vi sedan ombildningen har genomfört en period med omfattande renoveringar och underhållsåtgärder i fastigheten. Åtgärderna har varit nödvändiga för att säkerställa fastighetens skick och värde på lång sikt.

En del av dessa insatser har redovisningsmässigt behövt kostnadsföras direkt, vilket påverkar årets resultat negativt. Det innebär att resultatet inte fullt ut speglar den långsiktiga nyttan av investeringarna.

Föreningen har genomfört ändringen av redovisningsmetod från K2 till K3. Den nya metoden innebär att kostnader för vissa åtgärder kan fördelas över deras beräknade nyttjandeperiod, istället för att belasta resultatet fullt ut det år de uppstår. Förändringen ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi över tid.

Föreningen går nu in i en lugnare fas med mindre behov av större underhållsåtgärder vilket förväntas leda till lägre kostnader framöver och därmed förbättrade ekonomiska förutsättningar.

Styrelsens bedömning är att de genomförda åtgärderna stärker föreningens ekonomi och fastighetens värde på sikt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	61 251 000	-	-	61 251 000
Upplåtelseavgifter	4 512 742	-	-	4 512 742
Fond, yttre underhåll	1 021 949	-	559 575	1 581 524
Balanserat resultat	-9 123 662	129 757	-559 575	-9 553 480
Årets resultat	129 757	-129 757	-487 192	-487 192
Eget kapital	57 791 786	0	-487 192	57 304 594

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 993 905
Årets resultat	-487 192
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-559 575
Totalt	-10 040 672

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	175 082
Balanseras i ny räkning	-9 865 590

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	3 372 258	3 283 901
Övriga rörelseintäkter	3	109 016	1 225
Summa rörelseintäkter		3 481 274	3 285 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 957 533	-1 476 550
Övriga externa kostnader	9	-196 361	-233 073
Personalkostnader	10	-144 555	-139 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-999 576	-534 228
Övriga rörelsekostnader		-4 478	0
Summa rörelsekostnader		-3 302 503	-2 383 838
RÖRELSERESULTAT		178 771	901 287
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 574	12 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-677 537	-784 288
Summa finansiella poster		-665 963	-771 530
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-487 192	129 757
ÅRETS RESULTAT		-487 192	129 757

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	89 004 484	85 566 982
Maskiner och inventarier	13	189 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 193 884	85 566 982
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 193 884	85 566 982
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 288	18 947
Övriga fordringar	14	1 133 783	1 221 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	175 998	102 109
Summa kortfristiga fordringar		1 335 069	1 342 180
Kassa och bank			
Kassa och bank		305 945	299 578
Summa kassa och bank		305 945	299 578
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 641 014	1 641 758
SUMMA TILLGÅNGAR		90 834 897	87 208 740

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 763 742	65 763 742
Fond för yttre underhåll		1 581 524	1 021 949
Summa bundet eget kapital		67 345 266	66 785 691
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 553 480	-9 123 663
Årets resultat		-487 192	129 757
Summa ansamlad förlust		-10 040 673	-8 993 905
SUMMA EGET KAPITAL		57 304 593	57 791 786
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 787 500	18 035 000
Summa långfristiga skulder		17 787 500	18 035 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 912 500	10 532 500
Leverantörsskulder		97 028	129 318
Skatteskulder		215 624	209 669
Övriga kortfristiga skulder		59 563	86 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	458 089	423 832
Summa kortfristiga skulder		15 742 804	11 381 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 834 897	87 208 740

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	178 771	901 287
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	999 576	534 228
	1 178 347	1 435 515
Erhållen ränta	11 574	12 758
Erlagd ränta	-665 941	-729 374
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	523 980	718 899
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-175 414	-86 279
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30 746	144 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	317 819	777 355
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 626 478	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 626 478	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 200 000
Upptagna lån	4 500 000	0
Amortering av lån	-367 500	-2 302 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 132 500	-102 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-176 158	674 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 468 977	794 121
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 292 819	1 468 977

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Vemmenhög 6 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,18 %
Yttertak	3,76 %
Fasader	6,27 %
Balkonger	2,35 %
Fönster	4,48 %
Stamledningar VA	4,70 %
Stamledningar Värme	3,76 %
Styr & övervakning	6,27 %
El	1,88 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	2 105 352	2 056 315
Hysesintäkter bostäder	418 525	420 957
Hysesintäkter lokaler	81 588	73 634
Hysesintäkter lokaler, moms	74 232	73 080
Hysesintäkter garage	157 320	145 141
Hysesintäkter garage, moms	145 789	143 760
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Deb. fastighetsskatt	12 091	10 637
Deb. fastighetsskatt, moms	10 692	11 148
Intäkter kabel-TV	51 765	51 850
Bredband	100 034	91 266
Hyses- och avgiftsrabatt	-11 040	0
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-1 857	0
El, moms	199 093	151 814
Påminnelseavgift	1 500	780
Pantsättningsavgift	3 528	8 833
Överlåtelseavgift	2 940	15 643
Administrativ avgift	4 900	2 009
Andrahandsuthyrning	9 800	21 032
Öres- och kronutjämnning	6	2
Summa	3 372 258	3 283 901

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	8 875	1 225
Återbäring försäkringsbolag	4 852	0
Återvunnen moms	95 289	0
Summa	109 016	1 225

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	143 633	128 336
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 214	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 475
Städning enligt avtal	822	0
Städning utöver avtal	0	3 164
Besiktningar	57 000	0
Hissbesiktning	0	1 789
Brandskydd	9 590	6 334
Gårdkostnader	672	4 448
Gemensamma utrymmen	0	589
Sophantering	0	834
Snöröjning/sandning	1 210	12 893
Serviceavtal	33 276	14 252
Förbrukningsmaterial	2 280	16 796
Summa	253 696	194 910

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	21 179
Hyseslokaler	3 916	0
Tvättstuga	16 654	17 047
Trapphus/port/entr	13 592	2 387
Dörrar och lås/porttele	17 071	5 241
VVS	2 442	16 027
Värmeanläggning/undercentral	2 786	0
Elinstallationer	11 988	2 019
Tak	3 289	0
Fönster	0	5 556
Mark/gård/utemiljö	0	6 605
Garage/parkering	0	13 702
Skador/klotter/skadegörelse	4 097	3 114
Summa	75 835	92 878

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hyseslägenheter	225 694	0
Tvättstuga	50 504	0
Tak	124 578	0
Summa	400 776	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	247 991	253 594
Uppvärmning	462 956	496 719
Vatten	191 219	204 377
Sophämtning/renhållning	16 233	13 209
Grovsopor	860	9 990
Summa	919 260	977 889

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 889	0
Skadedjursförsäkring	7 194	0
Kabel-TV	44 833	33 439
Bredband	96 307	71 554
Fastighetsskatt	109 744	105 880
Summa	307 967	210 873

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 729	12 330
Juridiska åtgärder	8 720	7 350
Inkassokostnader	3 467	1 038
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Befarade förluster	3 724	0
Revisionsarvoden extern revisor	39 932	18 313
Styrelseomkostnader	1 502	0
Fritids och trivselkostnader	182	2 664
Föreningskostnader	9 969	8 029
Förvaltningsarvode enl avtal	81 128	77 860
Pantsättningskostnad	5 274	12 883
Administration	16 841	45 880
Konsultkostnader	12 000	46 727
Bostadsrätterna Sverige	6 200	0
Föreningsavgifter	691	0
Summa	196 361	233 073

*Revisionsarvodet är högre i bokföringen 2025 än 2024 på grund av att vi i år har bokfört upplupet arvode.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 534
Arbetsgivaravgifter	26 955	25 453
Summa	144 555	139 987

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	675 736	781 046
Dröjsmålsränta	5	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 796	0
Övriga räntekostnader	0	3 242
Summa	677 537	784 288

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 705 805	88 705 805
Årets inköp	4 437 078	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 142 883	88 705 805
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 138 823	-2 604 595
Årets avskrivning	-999 576	-534 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 138 399	-3 138 823
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 004 484	85 566 982
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 812 050</i>	<i>36 812 050</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 019 000	39 112 000
Taxeringsvärde mark	27 163 000	27 163 000
Summa	66 182 000	66 275 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	189 400	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	189 400	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	189 400	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	146 909	51 725
Transaktionskonto	427 084	448 865
Borgo räntekonto	559 790	720 534
Summa	1 133 783	1 221 124

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	38 731	17 196
Förutbet försäkr premier	50 987	49 889
Förutbet kabel-TV	11 136	11 192
Förutbet bredband	23 588	23 832
Upplupna intäkter	51 556	0
Summa	175 998	102 109

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-12-30	3,12 %	9 230 000	9 340 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,50 %	10 230 000	10 340 000
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,53 %	8 777 500	8 887 500
Stadshypotek AB	2026-04-30	2,62 %	990 000	
Stadshypotek AB	2026-06-30	2,36 %	1 492 500	
Stadshypotek AB	2026-06-01	2,59 %	1 980 000	
Summa			32 700 000	28 567 500
Varav kortfristig del			14 912 500	10 532 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 127 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	10 344	722
Uppl kostn el	23 106	25 929
Uppl kostnad Värme	61 140	58 582
Uppl kostn räntor	68 752	57 156
Uppl kostn vatten	15 264	15 935
Uppl kostnad Sophämtning	393	476
Uppl kostnad arvoden	805	0
Förutbet hyror/avgifter	258 285	265 032
Beräkn arvode revision	20 000	0
Summa	458 089	423 832

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Malmö

Fredrik Wall
Ledamot

Oskar Mauritzson
Ledamot

Patricia Kuz
Ledamot

Ulf Anders Gustaf Cronberg
Ordförande

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

BDO Syd
Maria Jönsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 05:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 13:26

DOCUMENT ID:

rke6uBi_Cbg

ENVELOPE ID:

SJTusiuA-l-rke6uBi_Cbg

DOCUMENT NAME:

Brf Vemmenhög 6, 769636-8716 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

475edbd9a29535e40b5fc7448018964253f5d292cc865351d046989aa714258d454fee28d24bca171b1244e348bfe79a21fa2c0711924e81789c890d818964c2

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. Ulf Anders Gustaf Cronberg cronberganders@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:23 06.05.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.224.182
2. OSKAR MAURITZSON oskar.mauritzson@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:43 06.05.2026 19:42	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.154.152
3. PATRICIA KUZ patricia.k.kuz@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:48 07.05.2026 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.147.3
4. JOHAN FREDRIK STEFAN WALL wall_fredrik@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:26 07.05.2026 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 178.255.113.132
5. Annika Maria Jönsson maria.jonsson@bdo.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 05:57 12.05.2026 05:57	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.214

* 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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vemmenhög 6 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Vemmenhög 6s 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vemmenhög 6 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Syd KB

Maria Jönsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 05:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 06.05.2026 13:26

DOCUMENT ID:

Hy6dBjOCbx

ENVELOPE ID:

SkadBsdCZe-Hy6dBjOCbx

DOCUMENT NAME:

RB_769636-8716.pdf

4 pages

SHA-512:

838358e7a3163287fb90dec2ec39a1c9dd66e67c4e98a3
b553626ed9065b69fdb9d3cc072962467fa1ce59d0042c
3d91f34f19a5fd1898253c6861213b6ab548

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika Maria Jönsson	Signed	12.05.2026 05:56	eID	Swedish BankID
maria.jonsson@bdo.se	Authenticated	12.05.2026 05:56	Low	IP: 98.128.181.214

* 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