

# Bostadsrättsföreningen

## Vyn

Org.nr: 769627-3072

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vyn, organisationsnummer 769627-3072, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tollare Terrass. Föreningens andel är 18 procent. BRF Vyn äger 100% av Vyn Parkering AB som via Parkit förvaltar 18 bilparkeringar och 4 MC-parkeringar. Bolagets syfte är att för föreningens medlemmar tillhandahålla parkeringsplatser på ett kostnadseffektivt sätt. BRF Vyn är momspliktigt vilket kan utnyttjas för momsåtervinning i BRF Vyn.

Föreningens säte är i Nacka kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013.

Ekonomisk plan registrerades år 2018.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2020.

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Styrelse

Ordförande	Emelie Bizot
Ledamot	Jens Fellevik
Ledamot	Johanna Andersson
Ledamot	Daniel Arnerlöv
Ledamot	Jesper Lekland
Ledamot	Takin Kouchmeshkipour Derakhshan

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

### Revisor

Extern	Joakim Häll Kungsbron Borevision AB
Revisorssuppleant	Sebastian Lexander Kungsbron Borevision AB

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Marcus Holmgren.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-29.

På stämman deltog 36 medlemmar.

### Förvaltning

#### Avtal

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

#### Leverantör

allabrf.se

Forstena Energi och Kontroll AB

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: TOLLARE 1:484

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tollare Terrass. Föreningens andel är 18 procent. Samfälligheten förvaltar garage. Föreningen nyttjar 24 garageplatser.

## Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa

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

## Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

## Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2019

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 624 m<sup>2</sup>, varav 7 624 m<sup>2</sup> utgör boyta.

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** **7 624**

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	15
2 rok	24
3 rok	24
4 rok	23
5 rok	9
6 rok	1
<b>Summa</b>	<b>96</b>

**Totalt antal bostadslägenheter:** **96**

## Underhåll

Vi har under året beställt och fått en ny underhållsplan som sträcker sig från 2024-2054

### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garantiåtgärder Corem 2 årsbesiktningsanmärkningar	2024	Föreningen stängde affären med Corem och vi tog över de sista punkterna för att kunna komma vidare och bli färdiga
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2025	Enligt Underhållsplan
Stamspolning	2025	Enligt Underhållsplan
Energioptimering	2025	Kostnadsbesparande och komforthöjande

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 1 januari 2024 så har BRF Vyn och Vyn Parkering övertagit all drift och ekonomi från Corem. I slutavräkningen behövdes ett slutligt värde på mark och byggnation anges samt därefter prissätta utestående aktier. Efter flera månader av diskussioner och förhandlingar kring dels byggnadskostnader som tagit via våran bokföring men även att enas om ersättning för dom sista punkterna kring 2-årsbesikningen samt övriga kostnader där vi inte erhållit leverns eller inte ville godkänna.

Under räkenskapsåret har Tollare Fiber omförhandlat vårt avtal med Tele2, vi har även förhandlat fram en fast indexerad kostnad för tillgången till parkeringsplatser hos Tollare Terrass, inkluderande GA:19 Tollare Fiber samt GA:22 garageplatser BRF Tollare Terrass och GA:23 oljeavskiljare Tollare Terrass.

### Investering av el-platser

Under 2024 rev vi ut system garagen för att få en fungerande och enklare drift. Detta innebar färre parkeringar men med fullt utnyttjande och låga kostnader. Föreningen har även initierat och påbörjat installation av 20 el-platser som beräknas vara klart i januari 2025. Vi räknar med fortsatt hög efterfrågan av elbils platser men avvaktar med ytterligare investeringar. Sen 1 januari 2024 så administrerar och hanterar Parkit våra parkeringsytor för både Vyn Parkering och BRF Vyn.

### Ränta, lån och amortering

Ett av föreningens lån gick ut och blev rörligt, i samband med detta valde föreningen att amortera 2 miljoner extra för att få ner kostnader men också kunna förhandla om amorteringsfritt ytterligare under en period för att vänta in räntesänkningar och inflation.

Avgifterna höjdes under kvartal 3, juli med 5%.

Budget var gjord för 2024 och en avgiftshöjning skedde i kvartal 2 2023 för möta de ökande kostnaderna av räntan samt ökade elkostnader vi såg att vi behövde göra en ytterligare justering under 2024.

(Föreningens lån gick ut i maj 2022 och bands om hos Danske bank med en fördelning

4 år 30% med en ränta på 3,04% (2026)

2 år 40% med en ränta på 2,39% (utgick 2024)

samt 30% av lånet med rörlig ränta).

2 av dessa lån är nu på rörligt och det sista lånet går ut under första halvan av 2026.

## Medlemsinformation

151 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 15 överlåtelser skett.

19 medlemmar har utträtt ur föreningen.

23 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 155

## 155 medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
<b>Föreningen, kr</b>			
Nettoomsättning, tkr	7 131	6 144	4 797
Årsavgifter, tkr	5 830	5 277	4 066
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 8 037	- 2 077	- 6 870
<b>Föreningen, %</b>			
Soliditet <sup>1</sup> , %	81	80	74
Räntekänslighet	19.1	21.6	28
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	86	67
<b>Bostadsrätten, kr</b>			
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	765	692	533
Skuldsättning / kvm totalyta	14 605	14 927	14 927
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	14 605	14 927	14 927
Energikostnad / kvm	248	280	220
Sparande / kvm	-157	-213	0
<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning			

### Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Nyckeltalet inkluderar ej övriga intäkter i årets beräkning.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter. Nyckeltalet inkluderar ej övriga intäkter i årets beräkning.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	456 350 000	54 620 000	0	- 10 864 549	- 2 077 418	<b>498 028 033</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			310 993	-310 993		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning					2 077 418	<b>2 077 418</b>
Årets resultat				-2 077 418	- 8 036 736	<b>- 10 114 154</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>456 350 000</b>	<b>54 620 000</b>	<b>310 993</b>	<b>- 13 252 960</b>	<b>- 8 036 736</b>	<b>489 991 297</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 13 252 960
Årets resultat	- 8 036 736
<b>Totalt</b>	<b>- 21 289 696</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	310 993
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 51 272
Balanseras i ny räkning	- 21 549 417
<b>Totalt</b>	<b>- 21 289 696</b>

### Uppllysning vid förlust

Underskottet som uppstått härleds i första hand till avskrivningar och föreningens uppgörelse med Corem. Vi kan även se ökade revisions kostnader för årsredovisningen pga. Corem affären samt fortsatt höga räntor.

Inför 2025 har styrelsen valt att avvakta med avgifts/hyreshöjningar eller andra intäkts höjande aktiviteter och tillsvdare fortsätta med att skapa kostnadseffektivitet. Föreningens hus är nybygg, en uppdaterad underhållsplan implementerad och inga större underhållsåtgärder förväntas det kommande åren.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	7 130 803	6 144 096
Övriga rörelseintäkter	3	41 658	6 260 786
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 172 461</b>	<b>12 404 882</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-3 929 844	-3 791 297
Administration och förvaltning	5	-775 593	-528 852
Personalkostnader	6	-451 822	-392 293
Avskrivningar	7	-6 840 233	-6 717 934
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 997 492</b>	<b>-11 430 376</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 825 031</b>	<b>974 506</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		634 826	489 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 846 531	-3 541 778
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 211 705</b>	<b>-3 051 924</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-8 036 736</b>	<b>-2 077 418</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-8 036 736</b>	<b>-2 077 418</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-8 036 736</b>	<b>-2 077 418</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	591 780 212	594 238 517
Inventarier, verktyg och installationer		507 498	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>592 287 710</b>	<b>594 238 517</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>592 337 710</b>	<b>594 288 517</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	11	739 871	933 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 290	55 450
Kundfordringar		2 111 094	1 911 571
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 919 255</b>	<b>2 900 481</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 834 125	28 115 173
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 834 125</b>	<b>28 115 173</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 753 380</b>	<b>31 015 654</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>605 091 090</b>	<b>625 304 171</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		456 350 000	456 350 000
Upplåtelseavgifter		54 620 000	54 620 000
Fond för yttre underhåll		310 993	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>511 280 993</b>	<b>510 970 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-13 252 960	-10 864 549
Årets resultat		-8 036 736	-2 077 418
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-21 289 696</b>	<b>-12 941 967</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>489 991 297</b>	<b>498 028 033</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	33 798 601	68 280 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 798 601</b>	<b>68 280 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>33 798 601</b>	<b>68 280 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	77 546 201	45 520 000
Leverantörsskulder		736 295	1 338 845
Skatteskulder		99 860	99 860
Övriga skulder	13	238 382	9 332 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 680 454	2 704 884
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>81 301 192</b>	<b>58 996 138</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>81 301 192</b>	<b>58 996 138</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>605 091 090</b>	<b>625 304 171</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-4 825 031	974 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 840 233	6 717 934
<b>Summa</b>	<b>2 015 202</b>	<b>7 692 440</b>
Erhållen ränta	634 826	489 854
Erlagd ränta	-3 846 531	-3 541 778
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 196 503</b>	<b>4 640 516</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-394 874	12 088 312
Ökning/minskning av rörelseskulder	-9 721 147	-39 833 917
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-11 312 524</b>	<b>-23 105 089</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Laddstolpar	-516 100	
Renovering golv garage	-523 662	
Garantiarbeten Corem	-3 849 664	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 889 426</b>	
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Ökning av medlemsinsatser		12 949 000
Amortering av lån	-2 455 198	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 455 198</b>	<b>12 949 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-18 657 148</b>	<b>-10 156 089</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>28 597 582</b>	<b>38 753 671</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 902 934</b>	<b>28 597 582</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas

Fastigheten/marken är förvärvad via en paketering i ett aktiebolag. Vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld, vilken värderats till 0 kronor eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten.

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom avskrivningarna.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme	100
Rumskomplettering	50
Värme	50
Värme	50
El	50
Mark & grund	150
Övrigt	60
Fönster etc	60
Vent & styr	60
Finplanering	60
Yttertak	60
Laddstolpar	10
Nytt golv garage	15

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

Bostäder

5 829 600

5 277 367

### Hyresintäkter

Lokaler

381 827

0

Fastighetsskatt

47 784

130 576

Garage och p-platser

407 281

478 650

Kabel-TV

38 016

37 983

Bredband

144 000

143 875

Övriga hyresintäkter

226 758

0

**1 245 666**

**791 084**

### Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

36 668

51 904

Avgift andrahandsupplåtelse

10 994

9 636

Gästlägenhet

0

14 100

Övriga intäkter

7 877

5

**55 538**

**75 645**

### Totalt nettoomsättning

**7 130 803**

**6 144 096**

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

### Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

41 658

6 260 786

### Totalt övriga rörelseintäkter

**41 658**

**6 260 786**

Avser resultatfodran gentemot Corem.

#### Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	202 809	568 646
Uppvärmning	1 189 618	821 837
Vatten och avlopp	498 432	742 905
Sophämtning	443 881	212 177
	<b>2 334 740</b>	<b>2 345 565</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Hiss	118 985	36 786
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	4 910
Brandskydd	48 261	22 170
	<b>167 246</b>	<b>63 866</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel	485 321	619 509
Fastighetsstäd	44 603	0
Trädgårdsskötsel	32 362	90 294
Snöröjning/sandning	79 618	62 978
Övriga köpta tjänster	37 215	30 000
	<b>679 119</b>	<b>802 781</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband/kabel-TV	123 730	227 738
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	218 514	159 673
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	49 930	49 930
Samfällighetskostnader	0	98 789
	<b>268 444</b>	<b>308 392</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	305 294	42 955
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	51 272	0
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>3 929 844</b>	<b>3 791 297</b>

## Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	7 770	135 810
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	110 575	100 522
Extra ekonomisk förvaltning	82 318	62 341
	<b>192 893</b>	<b>162 863</b>
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	-158 750	108 750
<b>Kommunikation</b>		
Tele- och datakommunikation	8 934	6 910
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	11 236
Konsultarvode	153 028	0
Bankkostnader	14 656	5 138
Hyra lokal	4 800	0
Övriga kostnader	552 262	98 145
	<b>724 746</b>	<b>114 519</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>775 593</b>	<b>528 852</b>

Återföring av revisorkostnad 2022 & 2023 som Corem stod för påverkar årets kostnad som nu är positiv.

Posten övriga kostnader inkluderar beloppet 454 021:- som är de slutgiltiga kostnaderna gentemot Corem

## Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	343 800	300 200
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	108 022	92 093
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>451 822</b>	<b>392 293</b>

## Not 7. Avskrivningar

	2024	2023
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och markanläggningar	6 840 233	6 717 934
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>6 840 233</b>	<b>6 717 934</b>

## Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	220 000 000	220 000 000
<b>Summa:</b>	<b>220 000 000</b>	<b>220 000 000</b>

## Not 9. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	430 636 789	430 636 789
Anskaffningsvärde mark	181 184 211	181 184 211
Anskaffningsvärde markanläggningar	523 662	0
Årets anskaffning byggnader	3 849 664	0
Laddstolpar	516 100	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>616 710 426</b>	<b>611 821 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 17 582 483	- 10 864 549
Årets avskrivningar	- 6 840 233	- 6 717 934
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-24 422 716</b>	<b>-17 582 483</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>592 287 710</b>	<b>594 238 517</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	217 028 000	217 028 000
Taxeringsvärde mark	93 965 000	93 965 000
	<b>310 993 000</b>	<b>310 993 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	306 000 000	306 000 000
Lokaler	4 993 000	4 993 000
	<b>310 993 000</b>	<b>310 993 000</b>

## Not 10. Finansiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vyn Parkering AB	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

## Not 11. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	100	197
Momsfordran	192 946	44 266
Forordningar gentemot byggbolaget Corem	0	0
Avräkning mot Vyn Parkering AB	0	399 704
Avräkningskonto mot ABRF Group AB	440 516	6 884
Klientmedelskonto	106 309	482 409
<b>Summa</b>	<b>739 871</b>	<b>933 460</b>

## Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Danske Bank	2025-06-02	3,440 %	34 140 000	34 140 000
Danske Bank	2025-05-01	3,017 %	43 406 201	45 520 000
Danske Bank	2026-06-01	3,040 %	33 798 601	34 140 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>111 344 802</b>	<b>113 800 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-77 546 201	-45 520 000
			<b>33 798 601</b>	<b>68 280 000</b>

<b>Not 13. Övriga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Vilande utgående moms	-50 729	-28 374
Redovisningskonto för moms	0	-156 454
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	1
Avräkning skulder mot byggbolaget Corem	0	-9 000 000
Skulder under indrivning	-104 422	-104 422
Skulder till närstående personer, kortfristig del	0	0
Övriga kortfristiga skulder	-43 300	-43 300
Avräkning skuld till Vyn Parkering AB	-39 930	0
<b>Summa</b>	<b>-238 381</b>	<b>-9 332 549</b>

Slutuppgörelse med Corem har skett. Efter slutreglering av aktielikvid, driftsavräkning och garantiarbeten samt Goodwillkompensation kvarstod 9 Msek i skuld till Corem som betalats under 2024.

### **Not 14. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under 2024 så har vi fortsatt med att identifiera kostnader och i många fall omförhandla och kostnads effektivisera.

Vi har dels lagt en ekonomisk plan för tre år framåt där vi även lagt en planering för hur och var vi kan effektivisera vår drift och kommande underhåll.

För att kunna planera framåt har vi även uppdaterat den ursprungliga underhållsplanen för att mer realistiskt kunna se hur vi bäst ska hantera kommande underhåll och service.

Pågående arbeten omfattar förberedelser till och upphandling av OVK(obligatorisk ventilationskontroll) samt stam spolning av samtliga avloppsrör. Båda dessa är i enlighet med den nya underhållsplanen som togs i drift 2024.

Vidare planerar vi för en energi optimering och värme justering av golvvärme och ventiler. Denna åtgärd syftar till att spara pengar på vår uppvärmning genom att säkerställa att vi har ett korrekt flöde och korrekta temperaturer i våra lägenheter.

Under våren kommer även den första gemensamma vårstädningen ske inom föreningen vilket kommer att bidra till ökad gemenskap och viss kostnadsbesparing.

## Underskrifter

Datum vad som framgår av vår digitala underskrift

---

Emelie Bizot  
Ordförande

---

Jens Fellevik  
Ledamot

---

Johanna Andersson  
Ledamot

---

Daniel Arnerlöv  
Ledamot

---

Jesper Lekland  
Ledamot

---

Takin Kouchmeshkipour Derakhshan  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min digitala underskrift

---

Joakim Häll  
Extern  
Kungsbron Borevision AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JOHANNA ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 28d3abe2017b8e[...]374e068375743

IP: 185.147.xxx.xxx

2025-05-14 09:10:07 UTC



## Jens Anders Fellevik

Styrelseledamot

Serienummer: ef85cdab4edd16[...]d0b186fa09a5d

IP: 193.45.xxx.xxx

2025-05-14 09:43:07 UTC



## TAKIN KOUCHMESHKIPOUR DERAKHSHAN

Styrelseledamot

Serienummer: d7ee828475793b[...]769f67464caaf

IP: 178.78.xxx.xxx

2025-05-14 12:01:18 UTC



## Bo Daniel Arnerlöv

Styrelseledamot

Serienummer: 5bdccf4046bf03[...]f03522f6528d4

IP: 192.36.xxx.xxx

2025-05-14 12:50:40 UTC



## JENS JESPER MARCUS LEKLAND

Styrelseledamot

Serienummer: c93c51982bae2e[...]1584f1ad60fa3

IP: 188.149.xxx.xxx

2025-05-14 19:08:14 UTC



## EMELIE BIZOT

Ordförande

Serienummer: 14c3637d196c6e[...]188058e292bf7

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-14 22:36:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Joakim Rickard Häll**

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-05-15 05:02:49 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.