Bostadsrättsföreningen Vyn

Org.nr: 769627-3072

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

HySwJgAkGx-BySDyeA1zx

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vyn, organisationsnummer 769627-3072, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 Terass. Föreningens andel är 18 procent.
Utöver Tollare Terass har föreningen även andelar i följande gemensamhetsanläggningar:
Nacka Tollare ga:19: Ändamål fiber, andelstal 96. Denna anläggning förvaltas av Tollare fiber samfällighetsförening.
Nacka Tollare ga:22: Ändamål garage, andelstal 24.
Nacka Tollare ga:23: Ändamål oljeavskiljare, andelstal 24.

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	Bengt Marntell
Ledamot	Jens Fellevik
Ledamot	Daniel Arnerlöv
Ledamot	Marija Milovanovic

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Johan Wahlström
	Brf Revisorerna
Revisorssuppleant	Daniel Modig
	Brf Revisorerna

Valberedning

Valberedningen har bestått av Per Yngfalk och Kajsa Elgmo.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Forstena Energi och Kontroll AB

Information om fastigheten
Fastighetsbeteckning: TOLLARE 1:484

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tollare Terass. 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. Vi har försäkringsförmedling via Säkra som i samråd med styrelsen valt att fortsätta med försäkring hos Trygg-Hansa.

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 8 884 m², varav 7 624 m² utgör boyta och 1 260 m² utgör lokalyta.
Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

Totalyta (m²):	**8 884**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	15
2 rok	24
3 rok	24
4 rok	23
5 rok	9
6 rok	1
Summa	**96**

Totalt antal bostadslägenheter:	**96**

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig från 2024-2054.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2025	Enligt Underhållsplan
Stamspolning	2025	Enligt Underhållsplan
Energi- och värmeoptimering	2025	Genomgång av fastighetens energi och värme
Vi har börjat titta på fasadåtgärder hus A	2026	Enligt uppgörelsen med Corem och som vi är kompenserade för
Axema Porttelefon	2026	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret har präglats av fortsatt hög inflation och osäkra tider på grund av krig och ett osäkert säkerhetsläge i världen generellt. Som en följd av detta har våra leverantörer fortsatt att höja sina priser: Exergi 6,2% (12,0%), Nacka vatten och avlopp 6,0% (7,0%) samt LL-Bolagen (avfall) 7,3% (10,0%).

För att försöka möta dessa kostnadsökningar har vi gått igenom samtliga av föreningens avtal för att kunna förhandla om till förmånligare priser eller byta leverantör. Styrelsen har även fortsatt med ett aktivt sparande av vårt kapital, som placerats för högsta möjliga avkastning.

Vidare har vi kunnat avsluta garantiförsäkringen som upprättades av byggherren, då det passerat ett år sedan den totala entreprenadkostnaden redovisades på föregående stämma. Föreningen har dessutom ansökt om och erhållit bidrag för våra totalt 20 installerade laddplatser i egna fastigheter.

Medlemsinformation

155 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 17 överlåtelser skett.
27 medlemmar har utträtt ur föreningen.
26 medlemmar har upptagits.

154 **medlemmar vid räkenskapsårets slut**

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen, kr				
Nettoomsättning, tkr	7 428	7 131	6 144	4 797
Årsavgifter, tkr	6 044	5 830	5 277	4 066
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 8 771	- 8 037	- 2 077	- 6 870
Föreningen, %				
Soliditet[1], %	81	81	80	74
Räntekänslighet	18.3	19.1	21.6	28
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	81	86	67
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	793	765	692	533
Skuldsättning / kvm totalyta	12 456	12 533	12 809	12 809
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	14 515	14 605	14 927	14 927
Energikostnad / kvm	237	213	240	189
Sparande / kvm	-144	-100	-182	-142

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Notering: Totalytan har uppdaterats till 8 884 kvm (tidigare 7 624 kvm) för att inkludera både bo- och lokalyta enligt taxeringsbeskedet. Nyckeltal baserade på totalytan har därmed räknats om för jämförelseåren.

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.

HySwJgAkGx-BySDyeA1zx

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	456 350 000	54 620 000	310 993	- 13 252 960	- 8 036 736	**489 991 297**
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			310 993	-310 993		**0**
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-51 272	51 272		**0**
Balanseras i ny räkning				- 8 036 736	8 036 736	**0**
Årets resultat					- 8 771 365	**- 8 771 365**
Belopp vid årets utgång	**456 350 000**	**54 620 000**	**570 714**	**- 21 549 417**	**- 8 771 365**	**481 219 932**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 21 549 417
Årets resultat	- 8 771 365
Totalt	**- 30 320 782**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	295 954
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 440 287
Balanseras i ny räkning	- 30 176 449
Totalt	**- 30 320 782**

Avsättning till yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat på -8,7 miljoner kronor beror i huvudsak på föreningens avskrivningar, som uppgår till 6,9 miljoner kronor. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som påverkar årets resultat negativt, men som i sig inte har någon direkt påverkan på föreningens likviditet eller kassaflöde.

Det resterande underskottet, som har påverkat årets kassaflöde negativt, uppgår till cirka 1,8 miljoner kronor. Utöver avskrivningarna har årets resultat även belastats av ökade kostnader för reparationer och planerat underhåll jämfört med föregående år, samt högre försäkringskostnad.

Styrelsen har hanterat detta underskott genom att under året se över föreningens avtal och kostnader, med förhoppningen om en vändning under nästkommande räkenskapsår och framåt i tiden. Föreningen följer en underhållsplan och har en tydlig plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

HySwJgAkGx-BySDyeA1zx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	7 427 616	7 130 803
Övriga rörelseintäkter	*3*	16 600	41 658
Summa rörelseintäkter		**7 444 216**	**7 172 461**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*4*	-5 265 620	-3 929 844
Administration och förvaltning	*5*	-508 710	-775 593
Personalkostnader	*6*	-463 650	-451 822
Avskrivningar	*7*	-6 942 664	-6 840 233
Summa rörelsekostnader		**-13 180 644**	**-11 997 492**
RÖRELSERESULTAT		**-5 736 428**	**-4 825 031**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164 713	634 826
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 199 650	-3 846 531
Summa finansiella poster		**-3 034 937**	**-3 211 705**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-8 771 365**	**-8 036 736**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-8 771 365**	**-8 036 736**
ÅRETS RESULTAT		**-8 771 365**	**-8 036 736**

HySwJgAkGx-BySDyeA1zx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	584 865 444	591 780 212
Inventarier, verktyg och installationer	*10*	322 652	507 498
Summa materiella anläggningstillgångar		**585 188 096**	**592 287 710**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*11*	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**50 000**	**50 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**585 238 096**	**592 337 710**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*12*	582 858	739 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 427	68 290
Kundfordringar		1 860 791	2 111 094
Summa kortfristiga fordringar		**2 508 076**	**2 919 255**
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 640 976	9 834 125
Summa kassa och bank		**7 640 976**	**9 834 125**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**10 149 052**	**12 753 380**
SUMMA TILLGÅNGAR		**595 387 148**	**605 091 090**

HySwJgAkGx-BySDyeA1zx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		456 350 000	456 350 000
Upplåtelseavgifter		54 620 000	54 620 000
Fond för yttre underhåll		570 714	310 993
Summa bundet eget kapital		**511 540 714**	**511 280 993**
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-21 549 417	-13 252 960
Årets resultat		-8 771 365	-8 036 736
Summa fritt eget kapital		**-30 320 782**	**-21 289 696**
SUMMA EGET KAPITAL		**481 219 932**	**489 991 297**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*13*	77 204 799	33 798 601
Summa långfristiga skulder		**77 204 799**	**33 798 601**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**77 204 799**	**33 798 601**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*13*	33 457 199	77 546 201
Leverantörsskulder		452 624	736 295
Skatteskulder		99 860	99 860
Övriga skulder	*14*	154 688	238 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 798 046	2 680 454
Summa kortfristiga skulder		**36 962 417**	**81 301 192**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**36 962 417**	**81 301 192**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**595 387 148**	**605 091 090**

HySwJgAkGx-BySDyeA1zx

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-5 736 427	-4 825 031
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		6 942 664	6 840 233
Nedskrivningar		258 050	0
Summa		**1 464 287**	**2 015 202**
Erhållen ränta		164 713	634 826
Erlagd ränta		-3 199 650	-3 846 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-1 570 650**	**-1 196 503**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		411 179	-501 183
Förändring av rörelseskulder		-249 773	-9 721 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 409 244**	**-11 418 833**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Laddstolpar		0	-516 100
Renovering golv garage		0	-523 662
Garantiarbeten Corem		0	-3 849 664
Axema Porttelefoni		-101 100	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-101 100**	**-4 889 426**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-682 804	-2 455 198
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-682 804**	**-2 455 198**
Årets kassaflöde		**-2 193 148**	**-18 763 457**
Likvida medel vid årets början		**9 834 125**	**28 597 582**
Likvida medel vid årets slut		**7 640 976**	**9 834 125**

HySwJgAkGx-BySDyeA1zx

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:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
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
Porttelefoni	10

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

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	6 043 836	5 829 600
Hyresintäkter		
Lokaler	448 363	381 827
Fastighetsskatt	47 784	47 784
Garage och p-platser	580 606	407 281
Kabel-TV	28 479	38 016
Bredband	182 755	144 000
Övriga hyresintäkter	0	226 758
	1 287 987	**1 245 666**
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	46 259	36 668
Avgift andrahandsupplåtelse	10 182	10 994
Gästlägenhet	34 600	0
Övriga intäkter	4 752	7 877
	95 793	**55 538**
Totalt nettoomsättning	**7 427 616**	**7 130 803**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	16 600	41 658
Totalt övriga rörelseintäkter	**16 600**	**41 658**

HySwJgAkGx-BySDyeA1zx

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	336 844	202 809
Uppvärmning	1 117 208	1 189 618
Vatten och avlopp	654 835	498 432
Sophämtning	272 079	443 881
	2 380 966	**2 334 740**
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	27 080	118 985
Brandskydd	32 478	48 261
	59 558	**167 246**
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	442 677	485 321
Fastighetsstäd	0	44 603
Trädgårdsskötsel	29 080	32 362
Snöröjning/sandning	40 319	79 618
Övriga köpta tjänster	94 557	37 215
	606 633	**679 119**
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	97 920	123 730
Övriga driftkostnader		
Försäkring	183 354	218 514
Insatsgarantiförsäkring	608 906	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	49 930	49 930
Samfällighetskostnader	172 932	0
	1 015 122	**268 444**
Reparationer		
Reparationer	665 134	305 294
Underhåll		
Underhåll	440 287	51 272
Totalt operativ drift och underhåll	**5 265 620**	**3 929 844**

HySwJgAkGx-BySDyeA1zx

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	7 000	7 770
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	121 633	110 575
Extra ekonomisk förvaltning	51 925	82 318
	173 558	**192 893**
Revision		
Revisionsarvode	37 500	-158 750
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	21 711	8 934
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	117 988	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	13 000	0
Konsultarvode	79 247	153 028
Bankkostnader	11 247	14 656
Hyra lokal	0	4 800
Övriga kostnader	47 460	552 263
	150 953	**724 746**
Totalt administration och förvaltning	**508 710**	**775 593**

Återföring av revisorkostnad 2022 & 2023 som Corem stod för påverkar kostnaden för 2024 positivt.

Posten övriga kostnader 2024 inkluderar beloppet 454 021:- som är de slutgiltliga kostnaderna gentemot Corem

Posten förluster på avgifts- och hyresfordringar 2025 avser en justering av en fordran gentemot dotterbolaget Vyn Parkering AB. En motsvarande nedjustering av skulden har gjorts i dotterbolagets räkenskaper.

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	352 800	343 800
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	110 850	108 022
Totalt personalkostnader	**463 650**	**451 822**

Not 7. Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	6 942 664	6 840 233
Totalt avskrivningar	**6 942 664**	**6 840 233**

HySwJgAkGx-BySDyeA1zx

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	220 000 000	220 000 000
Summa:	**220 000 000**	**220 000 000**

Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	434 486 453	430 636 789
Anskaffningsvärde mark	181 184 211	181 184 211
Anskaffningsvärde markanläggningar	523 662	523 662
Årets anskaffning byggnader	0	3 849 664
Utgående anskaffningsvärden	**616 194 326**	**616 194 326**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 24 414 114	- 17 582 483
Årets avskrivningar	- 6 879 858	- 6 831 631
Årets avskrivning på markanläggningar	- 34 910	- 0
Utgående avskrivningar	**-31 328 882**	**-24 414 114**
Utgående redovisat värde	**584 865 444**	**591 780 212**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	220 989 000	217 028 000
Taxeringsvärde mark	74 965 000	93 965 000
	295 954 000	**310 993 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	291 000 000	306 000 000
Lokaler	4 954 000	4 993 000
	295 954 000	**310 993 000**

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	516 100	0
Inköp	101 100	516 100
Utgående anskaffningsvärden	**617 200**	**516 100**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 602	0
Årets avskrivningar	- 27 896	- 8 602
Utgående avskrivningar	**- 36 498**	**- 8 602**
Ackumulerade nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	- 258 050	0
Utgående nedskrivningar	**- 258 050**	**0**
Utgående redovisat värde	**322 652**	**507 498**

Årets nedskrivning avser erhållet investeringsbidrag för laddstolpar.

Not 11. Finansiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vyn Parkering AB	50 000	50 000
Summa	**50 000**	**50 000**

Not 12. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	1 888	100
Momsfordran	0	192 946
Avräkning mot Vyn Parkering AB	150 612	0
Avräkningskonto mot ABRF Fastighetsförvaltning AB	224 798	440 516
Klientmedelskonto	205 560	106 309
Summa	**582 858**	**739 871**

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Danske Bank	2026-06-01	3,040 %	33 457 199	34 140 000
Danske Bank	2073-05-31	2,658 %	43 406 199	43 406 201
Danske Bank	2075-05-31	2,508 %	33 798 600	33 798 601
Summa skulder till kreditinstitut			**110 661 998**	**111 344 802**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-33 457 199	-77 546 201
			77 204 799	**33 798 601**

Not 14. Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Vilande utgående moms	-40 431	-50 730
Redovisningskonto för moms	-55 322	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	-9 721	0
Skulder under indrivning	0	-104 422
Övriga kortfristiga skulder	0	-43 300
Avräkning skuld till Vyn Parkering AB	-39 930	-39 930
Personalskatt	-9 284	0
Summa	**-154 688**	**-238 382**

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inför 2026 så har vi valt att byta teknisk förvaltare till Fastighetsskötsel AB och helt avsluta Forstena både avseende teknisk förvaltning men även trädgårdsskötsel och snöröjning.

Under februari så har vi även startat den sista delen av fasadrenoveringen i hus Tollarevägen 51 som är en reklamation och garantiåtgärd. Kostnaderna för denna åtgärd täcks i vår uppgörelse med Corem som slutfördes sommaren 2025.

Avgiftshöjning
Med anledning av fortsatt ökande priser och ett underskott i vår driftverksamhet har styrelsen valt att från 1 augusti 2026 höja priserna enligt följande:
- Månadskostnaden höjs med 5,7%
- Bredbands/TV avgiften höjs med 10 kronor/månad
- Parkeringsplatser höjs med 100 kronor/plats och månad
- Övernattningslägenhet höjs med 100 kronor/dygn

HySwJgAkGx-BySDyeA1zx

Underskrifter

Nacka enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-18

Emelie Bizot
Ordförande

Bengt Marntell
Ledamot

Jens Fellevik
Ledamot

Daniel Arnerlöv
Ledamot

Marija Milovanovic
Ledamot

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

Brf Revisorerna
Johan Wahlström
Revisor

HySwJgAkGx-BySDyeA1zx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.05.2026 11:42

SENT BY OWNER:
Alexander Brask · 22.05.2026 16:59

DOCUMENT ID:
BySDyeA1zx

ENVELOPE ID:
HySwJgAkGx-BySDyeA1zx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Vyn.pdf
18 pages

SHA-512:
43c4698599c413455c709262995c30abf80fa648f30635
6e036a07d35f7dce5af969d8cba61c3db1949a66c85b68
b854dd77005430195f7e34f58d6432aae294

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
MARIJA MILOVANOVIC	**Signed**	**22.05.2026 17:01**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1989/11/01)**
maarijaradojcic@gmail.com	Authenticated	22.05.2026 17:00	Low	IP: 188.149.204.232
EMELIE BIZOT	**Signed**	**22.05.2026 17:53**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1989/05/05)**
emeliebizot@outlook.com	Authenticated	22.05.2026 17:03	Low	IP: 188.149.47.72
BENGT GEORG MARNTELL	**Signed**	**22.05.2026 21:53**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1954/04/12)**
bengt.marntell@telia.com	Authenticated	22.05.2026 21:37	Low	IP: 213.64.142.32
Jens Anders Fellevik	**Signed**	**22.05.2026 22:02**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1962/07/17)**
Jens.fellevik@gmail.com	Authenticated	22.05.2026 22:01	Low	IP: 90.238.188.159
Bo Daniel Arnerlöv	**Signed**	**25.05.2026 09:44**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1985/04/05)**
daniel.arnerlov@gmail.com	Authenticated	25.05.2026 09:42	Low	IP: 192.36.202.254
JOHAN WAHLSTRÖM	**Signed**	**25.05.2026 11:42**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/03/04)**
info@brfrevisorerna.se	Authenticated	25.05.2026 11:41	Low	IP: 188.149.197.105

* 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