

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

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 Terrass. Föreningens andel är 18 procent.

Utöver Tollare Terrass 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

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. 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.

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
Anspråktagande 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
Anspråktagande 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.

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

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

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

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 Porttelefon	-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

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

Årsavgifter

Bostäder

2025
6 043 836

2024
5 829 600

Hysesintäkter

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

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

2025
16 600

2024
41 658

Totalt övriga rörelseintäkter

16 600

41 658

Not 4. Operativ drift och underhåll

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

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

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 slutgiltiga 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

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
- Övernattningsslägenhet höjs med 100 kronor/dygn

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



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