



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vyn



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vyn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2070.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

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

Styrelsen

| | |
|--------------------------|------------|
| Max Hederstedt Lövenheim | Ordförande |
| Sarah Carlswärd | Ledamot |
| Marcus Holmgren | Ledamot |
| Oscar Lindkvist | Ledamot |
| Johanna Andersson | Ledamot |
| Emelie Bizot | Ledamot |
| Takin Kouchmeshkipour | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 24 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|----------------|------------------|------------|
| Jörgen Götehed | Ordinarie Extern | BoRevision |
|----------------|------------------|------------|

Valberedning

Carl-Johan Engström
Thomas Bergqvist

Utflyttad under 2021

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Tollare 1:484 | 2019 | Nacka |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa. Byttes under året från Protector.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

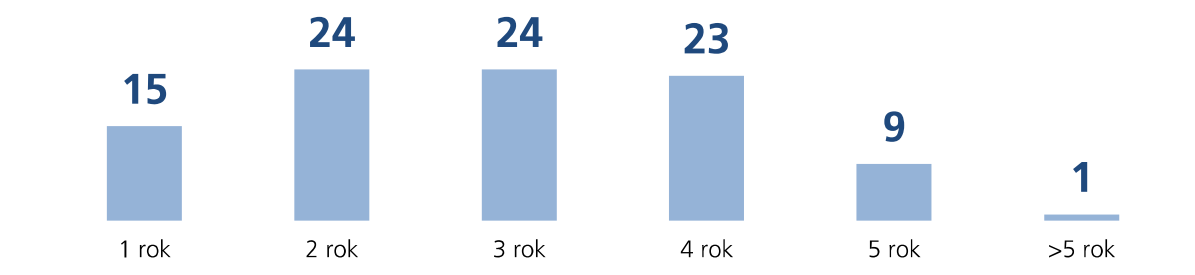
Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 624 m², varav 7 624 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

som alla medlemmar har tillgång till att boka.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

Leverantör

SBC, till och med 2021-12-31
SBC, till och med 2021-12-31

Föreningens ekonomi

Då slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden och förvaltningen av föreningen ännu inte överlämnats av Corem till föreningens medlemmar, är den ekonomiska plan registrerad den 21 november 2018 hos Bolagsverket allttjämt gällande som den plan som tekniskt och ekonomiskt beskriver föreningens verksamhet. Fram till och med dagen för avräkningstidpunkten förvaltas föreningen genom avtal av Corem. Detta innebär att Corem svarar för samtliga kostnader avseende förvaltning, drift och skötsel av fastigheten samt erhåller samtliga intäkter. I årsredovisningen syns det genom att föreningen har fått ersättning för årets kostnader och har fått betala ersättning för årets intäkter.

Nettobeloppet bokförs som en fordran på Corem i årsredovisningen. Corem ersätter inte föreningen för årets avskrivningar på byggnaderna.

Från dagen för avräkning kommer föreningen att förvaltas av föreningens medlemmar och som därmed bär hela det ekonomiska ansvaret för föreningen. Avräkningstidpunkten är ej ännu beslutad.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2021 | 2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 8 808 976 | 41 663 740 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 440 393 | 0 |
| Finansiella intäkter | 4 966 | 0 |
| Minskning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 25 113 015 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 23 111 235 | 0 |
| Medlemsinsatser | 126 705 000 | 90 846 000 |
| | 154 261 594 | 115 959 015 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 4 068 276 | 0 |
| Finansiella kostnader | 377 083 | 0 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 525 672 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 11 805 287 |
| Minskning av långfristiga skulder | 32 866 155 | 136 325 978 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 80 379 566 | 682 514 |
| | 118 216 751 | 143 813 779 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 44 853 818 | 8 808 976 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 36 044 842 | -32 854 764 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vid årsstämman avgick hela den tidigare styrelsen.
- Under räkenskapsåret har förberedelser gjorts för föreningens övertagande av ekonomin från Corem. Avräkningsdatumet är ännu ej bestämt.
- Föreningens parkeringsbolag hade stora problem med driftstörningar under 2021. Detta ledde till förlorade intäkter under Q3 2021. Arbete för att driftsäkra garaget pågår. Detta är ett garantiärende och kommer inte belasta föreningen ekonomiskt.
- Under slutet av 2021 skedde förberedelser för byte av ekonomisk och teknisk förvaltare från SBC till Allabrf respektive Forstena.
- Föreningen drabbades 2021 av ett flertal inläckage i samtliga huskroppar. Arbete för att lösa detta har pågått under årets andra halva och kommer fortgå under 2022. Detta är garantiärenden och kommer inte belasta föreningen ekonomiskt.
- Under 2021 har halva compensationen av det belopp om 4 MSEK som avtalats mellan föreningen och Corem betalats ut till berättigade medlemmar. Fortsatt utredning av värmesystemet pågår enligt plan som framtagits av föreningen och Corem.
- Under 2021 belastades föreningen av ett störningsärende i form av ett spabad vars brus störde intillboende grannar. Ärendet var uppe hos Nacka kommuns miljöenhet. Under våren 2021 gjordes en mätning men då den inte uppfyllde miljöenhetens krav utfördes en ny mätning under hösten pga. att miljöenheten hotat föreningen med viten. Mätningen utfördes av en opartisk akustiker och mätningen påvisade inga ljud över folkhälsomyndigheten och BBR's riktvärden, miljöenheten lade därefter ner ärendet. På grund av en

infekterad tvist mellan parterna anlätades en jurist för att företräda föreningen. Kostnaderna för mätningarna uppgick till ca 70tkr och de juridiska kostnaderna för år 2021 uppgick till ca 75tkr. Ärendet avslutades för föreningens räkning i februari 2022.

- Vid 2021 års slut hade samtliga av föreningens 96 lägenheter upplåtits med bostadsrätt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st
Upplåtelser under året: 26 st
Överlåtelser under året: 31 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112
Tillkommande medlemmar: 82
Avgående medlemmar: 36
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|--------|------|------|--------|
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 14 927 | 0 | 0 | 28 856 |
| Soliditet (%) | 76 | 57 | 40 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -3 995 | 0 | 0 | -11 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 970 | 0 | 0 | 0 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 624 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 456 350 000 | 116 475 000 | 0 | 339 875 000 |
| Upplåtelseavgifter | 41 671 000 | 10 230 000 | 0 | 31 441 000 |
| S:a bundet eget kapital | 498 021 000 | 126 705 000 | 0 | 371 316 000 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Årets resultat | -3 994 588 | -3 994 588 | 0 | 0 |
| S:a ansamlad förlust | -3 994 588 | -3 994 588 | 0 | 0 |
| S:a eget kapital | 494 026 412 | 122 710 412 | 0 | 371 316 000 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| årets resultat | -3 994 588 |
| summa balanserat resultat | -3 994 588 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -3 994 588 |
|----------------------------------|-------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

| | | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------|------------------|-------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 969 794 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 470 599 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 440 393 | 0 |

RÖRELSEKOSTNADER

| | | | |
|--|-------|-------------------|----------|
| Driftkostnader | Not 4 | -2 907 130 | 0 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -746 022 | 0 |
| Personalkostnader | Not 6 | -415 125 | 0 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 994 588 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 062 864 | 0 |

RÖRELSERESULTAT**-3 622 471** **0****FINANSIELLA POSTER**

| | | | |
|--|--|-----------------|----------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 966 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -377 083 | 0 |
| Summa finansiella poster | | -372 117 | 0 |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-3 994 588** **0****ÅRETS RESULTAT****-3 994 588** **0**

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 487 622 470 | 92 158 233 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 115 475 729 | 514 408 882 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 603 098 199 | 606 567 115 | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 50 000 | 50 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 50 000 | 50 000 | |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 603 148 199 | 606 617 115 | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 231 577 | 661 390 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 8 479 921 | 32 234 154 |
| Förutbetalda kostnader | Not 12 | 94 249 | |
| Summa kortfristiga fordringar | 9 805 747 | 32 895 544 | |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 44 856 991 | 8 808 976 |
| Summa kassa och bank | 44 856 991 | 8 808 976 | |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 54 662 738 | 41 704 520 | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 657 810 937 | 648 321 635 | |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 456 350 000 | 339 875 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 41 671 000 | 31 441 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 498 021 000 | 371 316 000 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Årets resultat | | -3 994 588 | 0 |
| Summa ansamlad förlust | | -3 994 588 | 0 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 494 026 412 | 371 316 000 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Övriga långfristiga skulder | Not 13, 14 | 0 | 146 666 155 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 146 666 155 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 113 800 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 1 644 001 | 4 913 390 |
| Skatteskulder | | 0 | 632 000 |
| Övriga skulder | | 47 117 098 | 85 443 513 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 1 223 425 | 39 350 577 |
| Summa kortfristiga skulder | | 163 784 525 | 130 339 480 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 657 810 937 | 648 321 635 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässigt värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar har under 2021 skett med 1% beräknat på ett schablonbelopp på del av byggnaderna. Byggnaderna kommer att komponentindelas och avskrivs enligt respektive komponents livslängd, när avräkning mellan byggaren och föreningen har färdigställts.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| Not 2 | NETTOOMSÄTTNING | 2021 | 2020 |
|--------------|-------------------------------|------------------|-------------|
| | Årsavgifter | 3 786 043 | 0 |
| | Kabel-TV intäkter | 41 045 | 0 |
| | Bredbandsintäkter | 138 975 | 0 |
| | Hyresrabatt | -16 000 | 0 |
| | Avgift andrahandsuthyrning | 19 823 | 0 |
| | Öresutjämning | -92 | 0 |
| | | 3 969 794 | 0 |
| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2021 | 2020 |
| | Fakturerade kostnader moms | 462 095 | 0 |
| | Övriga intäkter | 8 504 | 0 |
| | | 470 599 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|---------------------------------|------------------|-------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel | 95 364 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 56 390 | 0 |
| | Städning | 131 485 | 0 |
| | Hissbesiktning | 7 251 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 46 524 | 0 |
| | Garage/parkering | 116 749 | 0 |
| | Gård | 1 493 | 0 |
| | Serviceavtal | 143 108 | 0 |
| | Förbrukningsmateriel | 23 407 | 0 |
| | Teleport/hissanläggning | 11 475 | 0 |
| | Störningsjour och larm | 22 336 | 0 |
| | Fordon | 1 454 | 0 |
| | | 657 037 | 0 |
| | Reparationer | | |
| | Bastu/pool | 6 440 | 0 |
| | Installationer | 5 625 | 0 |
| | Hiss | 4 268 | 0 |
| | Garage/parkering | 177 789 | 0 |
| | | 194 122 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 275 681 | 0 |
| | Värme | 900 124 | 0 |
| | Vatten | 143 844 | 0 |
| | Sophämtning/renhållning | 365 449 | 0 |
| | | 1 685 099 | 0 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 141 912 | 0 |
| | Bredband | 228 960 | 0 |
| | | 370 872 | 0 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 907 130 | 0 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Medlemsinformation | 529 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 1 555 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 7 380 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 33 109 | 0 |
| | Föreningskostnader | 41 947 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 465 647 | 0 |
| | Administration | 26 628 | 0 |
| | Korttidsinventarier | 20 298 | 0 |
| | Övriga driftkostnader | 148 928 | 0 |
| | | 746 022 | 0 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
| | Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse | 325 400 | 0 |
| | Sociala kostnader | 89 725 | 0 |
| | | 415 125 | 0 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 3 994 588 | 0 |
| | | 3 994 588 | 0 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 92 158 233 | 181 184 211 |
| | Omfördelat från Pågående byggnation | 399 458 825 | -89 025 978 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 491 617 058 | 92 158 233 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -3 994 588 | 0 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 994 588 | 0 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 487 622 470 | 92 158 233 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 181 184 211 | 92 158 233 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 152 000 000 | 152 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 73 000 000 | 73 000 000 |
| | | 225 000 000 | 225 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 225 000 000 | 225 000 000 |
| | | 225 000 000 | 225 000 000 |
| Not 9 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Vid årets början | 514 408 882 | 450 495 919 |
| | Årets anskaffning | 8 556 108 | 63 912 963 |
| | Omfördelat till Byggnader och mark | -399 458 825 | 0 |
| | | 115 475 729 | 514 408 882 |

| Not 10 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | | |
|---------------|---|---|--|---|
| | | Bokfört värde 2021-12-31 | Verkligt värde 2021-12-31 | Bokfört värde 2020-12-31 |
| | Vyn Parkering AB | 50 000 | 184 939 | 50 000 |
| | | 50 000 | 184 939 | 50 000 |

| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 5 903 | 9 |
| | Momsavräkning | 0 | 4 436 029 |
| | Fordringar | 0 | 19 200 000 |
| | Avräkning byggare | 8 474 018 | 8 598 116 |
| | | 8 479 921 | 32 234 154 |

| Not 12 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Hisservice | 17 475 | 0 |
| | Fiberanslutning | 36 000 | 0 |
| | Tele2 | 40 774 | 0 |
| | | 94 249 | 0 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | Räntesats 2021-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Belopp 2020-12-31 |
| | Danske Bank | 0,47 % | 113 800 000 | 0 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 113 800 000 | 0 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -113 800 000 | 0 |
| | | | 0 | 0 |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 220 000 000 | 220 000 000 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | El | 25 000 | 26 674 |
| | Värme | 130 534 | 116 085 |
| | Sophämtning | 0 | 13 994 |
| | Extern revisor | 40 000 | 20 000 |
| | Arvoden | 190 000 | 54 600 |
| | Sociala avgifter | 59 698 | 20 337 |
| | Ränta | 623 554 | 38 347 472 |
| | Avgifter och hyror | 32 327 | 213 523 |
| | Övriga upplupna kostnader | 122 312 | 537 892 |
| | | 1 223 425 | 39 350 577 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbete har inletts för att lägga om föreningens lån som löper ut i maj 2022. Avstämningsmöten med Corem hålls löpande för att övervaka pågående arbete med garantiärenden. 2-årsbesiktning av fastigheten är planerad till september 2022.

Styrelsens underskrifter

Nacka den / 2022

Max Hederstedt Lövenheim
Ordförande

Sarah Carlswärd
Ledamot

Marcus Holmgren
Ledamot

Oscar Lindkvist
Ledamot

Johanna Andersson
Ledamot

Emelie Bizot
Ledamot

Takin Kouchmeshkipour
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Borevision AB

Jörgen Götehed
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vyn, org.nr. 769627-3072

Rapport om årsredovisningen

Uttalande med reservation respektive uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vyn för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket Grund för uttalanden, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Som framgår av not 1 har avskrivning på byggnad skett med 1 %. Enligt tillämplad normgivning, K3, ska byggnadens anskaffningsvärde fördelas på betydande komponenter och avskrivning ska ske utifrån nyttjandeperioden för respektive komponent. En konsekvens av avvikelserna är att årets kostnader för avskrivningar skulle ha redovisats med ett högre belopp om avskrivningar hade beräknats per komponent. Jag bedömer att felet är väsentligt men inte av avgörande betydelse.

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina (våra) uttalanden.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2021 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vyn för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomisk förening, hålla föreningsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se