

Bostadsrättsföreningen Vyn

Org.nr: 769627-3072

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vyn, organisationsnummer 769627-3072, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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. Samfälligheten förvaltar garage. Föreningen nyttjar 24 garageplatser.

Föreningens säte är i Nacka kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2013

Ekonomisk plan registrerades år 2018

Föreningens stadgar registrerades år 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	Johanna Andersson
Ledamot	Marcus Holmgren
Ledamot	Takin Kouchmeshkipour Derakhshan
Ledamot	Jesper Lekland
Ledamot	Jens Fellevik

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.
Firmatecknare har varit styrelsen

Revisor

Extern	Jörgen Götehed
	BoRevision

Föreningsstämma

Extra stämma hölls 2022-09-19.

Vid extrastämman beslutades om Att välja in 3 nya ledamöter: Johanna Andersson Emelie Bizot Takin Kouchmeshki.

Med anledning av försenat bokslut 2021 hölls ordinarie föreningsstämman först 2023-03-19.

Förvaltning

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

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: TOLLARE 1:484

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

Totalyta (m²): 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
Summa	96

Totalt antal bostadslägenheter: 96

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2070.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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%

2 år 40% med en ränta på 2,39%

samt 30% av lånet med rörlig ränta.

Styrelsen tog över hanteringen av föreningens parkeringsbolag Vyn Parkering pga. av att AllaBrf inte hanterat de enligt avtal och flertal parkeringsplatser inte blivit uthyrda.

Föreningens byggnader har genomgått planerad tvåårsbesikning och åtgärder kommer att ske under 2023.

Åtgärder av fasad och takterass har fortlöpt under 2022 och kommer fortsätta under 2023, de är garantiåtgärder och inget som belastar föreningen ekonomiskt.

Årsstämman för 2021 hölls först under 2023 där stämman beslutade om att de återstående 2 miljoner kronor ska betalas ut i samaband med slutavräkning.

Under 2022 påbörjade arbete med övertagande av föreningens ekonomi från Corem och avräkningsdatum sattes till 2022-12-31.

Förhandlingarna kring en slutlig avräkning pågår, där total byggkostnad uppgår till max 611 MKR. I slutavräkningen beslutas om fördelningen mellan byggnad och mark som därefter utgör grunden för föreningens avskrivningar. Då fördelningen ännu inte kunnat fastställas har avskrivningarna beräknats schablonmässigt i enlighet med K3.

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 alltjämt gällande som den plan som tekniskt och ekonomiskt beskriver föreningens verksamhet. Fram till och med 2022-12-31 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, se ovan, på byggnaderna. Från dagen för avräkning kommer föreningen att förvaltas av föreningens medlemmar och som därmed bär hela det ekonomiska ansvaret för föreningen. Avräknings tidpunkten är satt till 2022-12-31.

I slutavräkningen kommer kostnader för garantiåtgärder och övriga produktionskostnader som efter avräkningen belastar BRF Vyn's balansräkning att regleras i enlighet med motpartsbekräftelsen och slutavräkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets slut

155

Flerårsöversikt

	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 797	3 970
Årsavgifter, tkr	4 066	3 786
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 6 870	- 3 995
Soliditet ¹ , %	74	75
Föreningen, kr		
Skuldsättning / kvm totalyta	14 927	14 927
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	456 350 000	41 671 000	0	-3 994 588	494 026 412
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-3 994 588	3 994 588	0
Årets resultat				-6 869 961	-6 869 961
Belopp vid årets utgång	456 350 000	41 671 000	-3 994 588	-6 869 961	487 156 451

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 994 588
Årets resultat	-6 869 961
Totalt	-10 864 549

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-10 864 549
Totalt	-10 864 549

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 796 656	3 969 795
Övriga rörelseintäkter	3	1 265 622	470 599
Summa Rörelseintäkter		6 062 278	4 440 394
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 756 683	-2 883 723
Administration och förvaltning	5	-652 368	-769 429
Personalkostnader	6	-375 005	-415 125
Avskrivningar	7	-6 869 961	-3 994 588
Summa Rörelsekostnader		-10 654 017	-8 062 865
RÖRELSERESULTAT		-4 591 739	-3 622 471
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 278 222	-377 083
Summa Finansiella poster		-2 278 222	-372 117
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 869 961	-3 994 588
RESULTAT FÖRE SKATT		-6 869 961	-3 994 588
ÅRETS RESULTAT		-6 869 961	-3 994 588

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	600 956 451	603 098 199
Summa materiella anläggningstillgångar		600 956 451	603 098 199
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		601 006 451	603 148 199
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 985 539	8 479 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 832	94 249
Kundfordringar		653 899	1 234 750
Summa kortfristiga fordringar		16 732 269	9 808 920
Kassa och bank			
Kassa och bank		36 527 785	44 853 818
Summa kassa och bank		36 527 785	44 853 818
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		53 260 055	54 662 738
SUMMA TILLGÅNGAR		654 266 506	657 810 937

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		456 350 000	456 350 000
Upplåtelseavgifter		41 671 000	41 671 000
Summa bundet eget kapital		498 021 000	498 021 000
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-3 994 588	0
Årets resultat		-6 869 961	-3 994 588
Summa fritt eget kapital		-10 864 549	-3 994 588
SUMMA EGET KAPITAL		487 156 451	494 026 412
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	113 800 000	0
Summa långfristiga skulder		113 800 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		113 800 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	113 800 000
Leverantörsskulder		465 777	1 644 001
Skatteskulder		49 930	0
Övriga skulder		51 193 731	47 117 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 600 617	1 223 425
Summa kortfristiga skulder		53 310 055	163 784 525
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		53 310 055	163 784 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		654 266 506	657 810 937

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

I väntan på slutligt anskaffningsvärde för byggnader och fördelning av detta på komponenter schablonmässigt har avskrivningar beräknats med stöd av modeller för komponentredovisning och tillhörande avskrivningar.

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.

Föreningar har bytt förvaltare, vilket påverkat årsredovisningens uppställningsform. Redovisningsprinciperna är dock 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>
Byggnader och mark	Schablon

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

4 065 878

3 786 043

Hysesintäkter

Fastighetsskatt

47 788

0

Garage och p-platser

475 081

0

Kabel-TV

37 323

41 045

Bredband

141 125

138 975

701 317

180 020

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

24 626

0

Avgift andrahandsupplåtelse

4 835

19 823

Övriga avgifts- och hyresbortfall

0

-16 000

Övriga intäkter

0

-92

29 460

3 731

Totalt nettoomsättning

4 796 655

3 969 794

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

1 265 622

470 599

Totalt övriga rörelseintäkter

1 265 622

470 599

Avser resultatfodran gentemot Corem

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	378 947	275 681
Uppvärmning	857 631	900 124
Vatten och avlopp	442 884	143 844
Sophämtning	252 544	365 449

	1 932 006	1 685 099
--	------------------	------------------

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	47 500	0
Hiss	21 600	18 726
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	5 929	143 108
Brandskydd	2 883	0

	77 912	161 834
--	---------------	----------------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	187 478	95 364
Fastighetsstäd	6 175	131 485
Trädgårdsskötsel	42 187	0
Snöröjning/sandning	19 074	56 390
Övriga köpta tjänster	27 345	188 556

	282 259	471 795
--	----------------	----------------

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	307 096	228 960
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	97 549	141 912
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	49 930	0
Samfällighetskostnader	6 102	0

	153 581	141 912
--	----------------	----------------

Reparationer

Reparationer	3 828	194 122
--------------	-------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

	2 756 683	2 883 723
--	------------------	------------------

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2022	2021
138 711	41 947

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

Extra ekonomisk förvaltning

136 278	465 647
47 465	34 008
183 743	499 655

Teknisk förvaltning

Juridiska arvoden

13 462	0
--------	---

Revision

Revisionsarvode

235 000	33 109
---------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

0	1 555
---	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

Bankkostnader

Övriga kostnader

6 503	43 705
480	0
74 469	149 457
81 452	193 163

Totalt administration och förvaltning

652 368	769 429
----------------	----------------

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

289 800	325 400
---------	---------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

85 205	89 725
--------	--------

Totalt personalkostnader

375 005	415 125
----------------	----------------

Not 7. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

6 869 961	3 994 588
-----------	-----------

Totalt avskrivningar

6 869 961	3 994 588
------------------	------------------

Not 8. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2022-12-31	2021-12-31
220 000 000	220 000 000
220 000 000	220 000 000

Not 9. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	315 161 060	310 432 847
Anskaffningsvärde mark	181 184 211	181 184 211
Omklassificeringar	115 475 729	0
Pågående nybyggnation	0	115 475 729
Utgående anskaffningsvärden	611 821 000	607 092 787
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 994 588	- 0
Årets avskrivningar	- 6 869 961	- 3 994 588
Utgående avskrivningar	-10 864 549	-3 994 588
Utgående redovisat värde	600 956 451	603 098 199
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	217 028 000	152 000 000
Taxeringsvärde mark	93 965 000	73 000 000
	310 993 000	225 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	306 000 000	225 000 000
Lokaler	4 993 000	0
	310 993 000	225 000 000

Not 10. Finansiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Vyn Parkering AB	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Danske Bank	2025-06-02	3,440 %	34 140 000	0
Danske Bank	2024-05-31	2,390 %	45 520 000	0
Danske Bank	2026-06-01	3,040 %	34 140 000	0
Danske Bank			0	113 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			113 800 000	113 800 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-113 800 000
			113 800 000	0

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Justering av medlemmarnas avgifter höjdes med 40% från och med 1 april 2023 till följd av ökande räntekostnader och uppvärmningskostnader.

Efter fastställd och godkänd årsredovisning för 2022 kommer slutavräkning att ske där samtliga upparbetade kostnader för garantiåtaganden och andra överenskommelser att regleras.

Från och med augusti 2024 planeras en justering av medlemmarnas avgifter med 5% för att skapa balans i föreningens ekonomi.

Underskrifter

Nacka den ____ / ____ 2024

Emelie Bizot

Johanna Andersson

Marcus Holmgren

Takin Kouchmeshkipour Derakhshan

Jesper Lekland

Jens Fellevik

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

BoRevision

Jörgen Götehed



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2024 07:41

SENT BY OWNER:

Alexander Brask · 12.04.2024 15:09

DOCUMENT ID:

r1m9z3LLA

ENVELOPE ID:

r1gMqG2Ue0-r1m9z3LLA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Bostadsrättsföreningen Vyn.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EMELIE BIZOT emeliebizot@outlook.com	Signed Authenticated	12.04.2024 15:16 12.04.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/05) IP: 83.191.114.214
TAKIN KOUCHMESHKIPOUR DERA KH SHAN takin.k@hotmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 15:19 12.04.2024 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/06) IP: 178.78.209.60
JOHANNA ANDERSSON joamilou@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 15:24 12.04.2024 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/01) IP: 90.235.85.13
JENS JESPER MARCUS LEKLAND jesper.lekland@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 15:27 12.04.2024 15:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/19) IP: 217.213.91.123
Carl Marcus Holmgren marcus@holmgren.com	Signed Authenticated	12.04.2024 15:38 12.04.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/03) IP: 85.230.73.21
Jens Anders Fellevik jens.fellevik@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 16:38 12.04.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/17) IP: 97.107.194.251
Jörgen Götehed jorgen.gotehed@borevision.se	Signed Authenticated	13.04.2024 07:41 13.04.2024 07:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/22) IP: 40.94.105.39

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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