

Årsredovisning 2024

Brf VIP-Logen

769628-1463



Välkommen till årsredovisningen för Brf VIP-Logen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-19.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solna Nationalarenan 12	2015	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 146 bostadsrätter om totalt 8 206 kvm och 2 lokaler om 362 kvm. Byggnadernas totalyta är 8543 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robin Kareem	Ordförande	
Alen Mizimovic	Styrelseledamot	Utträde -25
Bwar Maroof	Styrelseledamot	
John Atmé	Styrelseledamot	
Louise Stjern	Styrelseledamot	
Dipak Kundu	Suppleant	
Fredrik Wintersand	Suppleant	
Kristina Skoglund	Suppleant	
Stefan Jovanovic	Suppleant	
Franko Toma	Suppleant	

Valberedning

Slavica Kosovic Atmé

Linus Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024 ● OVK

Planerade underhåll

2025 ● Ventilationsrengöring

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Digital Fastighetsförvaltning i Norden AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Alova

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under oktober 2024 genomförde föreningen en omförhandling av ett av tre lån, vilket resulterade i en sänkning av räntesatsen från 4,1 % till 2,63 %. Ett av dessa lån ligger fortfarande fast på 1,10 %. Under 2025 planerar föreningen att binda det tredje lånet, som för närvarande har en ränta på 3,55 %.

För att stärka föreningens långsiktiga ekonomi har en extra amortering om 2 miljoner kronor genomförts i december 2024, och ytterligare en amortering om 5 miljoner kronor planeras till maj 2025.

Givet den rådande räntemarknaden och de genomförda amorteringarna, är styrelsens målsättning att möjliggöra en avgiftssänkning om 10 % under juni 2025.

Under hösten 2024 beslutade styrelsen för utbyggnad av 26 nya förråd som i mars 2025 står färdiga för uthyrning. Förråden beräknas generera en intäkt som kommer stärka föreningens ekonomi.

Förändringar i avtal

Styrelsen och fastighetsförvaltaren DFNAB (Digital Fastighetsförvaltning i Norden AB) valde att gå skilda vägar. Styrelsen valde att behålla den tekniska förvaltningen hos Alova men teckna ett nytt avtal med Nabo för ekonomisk förvaltning.

Föreningen omförhandlade det befintliga städavtalet till det bättre för föreningen. Styrelsen lade till extra tjänster till en mängdrabatt då flertalet föreningar gick ihop i en omförhandling.

Styrelsen har förhandlat fram ett avtal med Alova Fastighetsförvaltning angående trädgårdsskötsel för plan 2 och 4. Avtalet pågår från augusti 2024 till augusti 2025 och därefter löpa tillsvidare.

Övriga uppgifter

Samtliga förråd är uthyrda. Köplatserna har gått från 40 till 9 st.

Styrelseledamot Alen Mizimovic avgår som ledamot 2025-03-26 på grund av flytt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 213 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 204 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 768 833	7 895 716	7 497 337	7 675 000
Resultat efter fin. poster	-2 701 542	-2 848 640	-2 046 419	-572 438
Soliditet (%)	83	83	83	83
Yttre fond	2 644 078	941 390	695 810	450 230
Taxeringsvärde	317 852 000	317 852 000	317 852 000	248 337 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	909,8	826	795	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	83,6	84,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 753,1	15 056	15 127	15 127
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 171,1	14 462	14 530	14 530
Sparande per kvm totalyta, kr	47	66	165	336
Elkostnad per kvm totalyta, kr	82	75	121	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	109	78	69	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	17	17	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	226,8	170	206	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	2,50	1,32	-
Räntekänslighet (%)	16,2	18,23	19,02	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan tillgodose sina framtida ekonomiska åtaganden och kommer att höja avgiften vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	491 160 000	-	-	491 160 000
Upplåtelseavgifter	121 080 000	-	-	121 080 000
Fond, yttre underhåll	941 390	-	1 702 688	2 644 078
Balanserat resultat	-3 589 439	-2 848 640	-1 702 688	-8 140 767
Årets resultat	-2 848 640	2 848 640	-2 701 542	-2 701 542
Eget kapital	606 743 311	0	-2 701 542	604 041 769

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-8 140 767
Årets resultat	-2 701 542
Totalt	-10 842 309
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 702 688
Balanseras i ny räkning	-12 544 997
	-10 842 309

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 768 833	7 895 716
Övriga rörelseintäkter	3	-3 429	211 069
Summa rörelseintäkter		8 765 404	8 106 785
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 740 503	-3 468 889
Övriga externa kostnader	8	-571 832	-474 601
Personalkostnader	9	-295 845	-544 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 412 316	-3 412 314
Summa rörelsekostnader		-8 020 497	-7 900 176
RÖRELSERESULTAT		744 907	206 609
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		167 140	36 186
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 613 589	-3 091 434
Summa finansiella poster		-3 446 450	-3 055 249
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 701 542	-2 848 640
ÅRETS RESULTAT		-2 701 542	-2 848 640

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	718 063 186	721 462 686
Markanläggningar	12	217 780	230 596
Summa materiella anläggningstillgångar		718 280 966	721 693 282
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		718 280 966	721 693 282
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-19 877	126 454
Övriga fordringar	13	2 029 009	10 136 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	124 730	289 003
Summa kortfristiga fordringar		2 133 862	10 551 942
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 315 282	525 495
Summa kassa och bank		7 315 282	525 495
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 449 144	11 077 437
SUMMA TILLGÅNGAR		727 730 110	732 770 719

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		612 240 000	612 240 000
Fond för yttre underhåll		2 644 078	941 390
Summa bundet eget kapital		614 884 078	613 181 390
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 140 767	-3 589 439
Årets resultat		-2 701 542	-2 848 640
Summa fritt eget kapital		-10 842 309	-6 438 079
SUMMA EGET KAPITAL		604 041 769	606 743 311
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	38 747 750	82 333 500
Övriga långfristiga skulder		140 000	140 000
Summa långfristiga skulder		38 887 750	82 473 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		82 176 375	41 219 125
Leverantörsskulder		433 987	290 194
Skatteskulder		197 040	197 040
Övriga kortfristiga skulder		520 785	443 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 472 405	1 403 750
Summa kortfristiga skulder		84 800 592	43 553 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		727 730 110	732 770 719

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	744 907	206 609
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 412 316	3 412 314
	4 157 223	3 618 923
Erhållen ränta	167 140	36 186
Erlagd ränta	-3 708 148	-2 939 445
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	616 215	715 663
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	673 699	-447 745
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	383 992	75 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 673 906	343 492
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	47 922	0
Amortering av lån	-2 676 422	-576 125
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 628 500	-576 125
ÅRETS KASSAFLÖDE	-954 594	-232 633
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 009 347	10 241 980
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 054 753	10 009 347

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf VIP-Logen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 465 523	6 532 353
Hysesintäkter, lokaler	1 067 342	1 110 352
Intäktssreduktion	-11 667	0
Övriga intäkter	73 812	8 607
El	173 824	244 404
Summa	8 768 833	7 895 716

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	15
Elprisstöd	0	186 454
Övriga intäkter	0	20 000
Övriga rörelseintäkter	-3 428	4 600
Summa	-3 429	211 069

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	153 860	244 264
Städning	137 394	121 935
Besiktning och service	319 003	549 107
Trädgårdsarbete	114	21 799
Övrigt	18 747	3 335
Snöskottning	0	6 529
Summa	629 119	946 969

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	227 672	30 564
Tvättstuga	5 141	11 618
Trapphus/port/entr	0	61 360
Soprum/miljöanläggning	21 499	0
Dörrar och lås/porttele	22 420	7 023
Värme	0	61 230
Ventilation	0	3 802
El	8 890	0
Hissar	27 855	65 052
Summa	313 477	240 650

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	703 976	640 292
Uppvärmning	929 957	665 674
Vatten	266 872	145 911
Sophämtning	295 625	244 781
Summa	2 196 430	1 696 658

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	104 490	73 891
Bredband	6 685	0
Bredband/Kabeltv	391 783	314 219
Arvode teknisk förvaltning	0	97 983
Fastighetsskatt	98 520	98 520
Summa	601 478	584 613

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	46 383	98 770
Programvaror	7 337	0
Förbrukningsmaterial	1 793	9 396
Juridiska kostnader	137 481	179 371
Revisionsarvoden	33 217	41 033
Ekonomisk förvaltning	345 622	146 031
Summa	571 832	474 601

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	419 161
Övriga personalkostnader	111 000	0
Sociala avgifter	70 245	125 211
Summa	295 845	544 372

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 611 507	3 090 888
Övriga räntekostnader	2 082	546
Summa	3 613 589	3 091 434

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	737 940 000	737 940 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	737 940 000	737 940 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 477 314	-13 077 814
Årets avskrivning	-3 399 500	-3 399 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 876 814	-16 477 314
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	718 063 186	721 462 686
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>330 000 000</i>	<i>330 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	235 000 000	235 000 000
Taxeringsvärde mark	82 852 000	82 852 000
Summa	317 852 000	317 852 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	256 250	256 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	256 250	256 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 654	-12 840
Årets avskrivning	-12 816	-12 814
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 470	-25 654
Utgående restvärde enligt plan	217 780	230 596

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	285 508	652 633
Skattefordringar	4 030	0
Nabo Klientmedelskonto	1 739 469	9 456 033
Borgo	2	27 819
Summa	2 029 009	10 136 485

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 035	98 452
Försäkringspremier	83 323	76 513
Bredband	2 246	0
Förvaltning	29 126	114 038
Summa	124 730	289 003

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-05-23	1,10 %	40 957 250	41 166 750
Swedbank Hypotek AB	2025-10-24	2,63 %	41 009 625	41 219 125
Swedbank Hypotek AB	2026-05-26	3,55 %	38 957 250	41 166 750
Summa			120 924 125	123 552 625
Varav kortfristig del			82 176 375	41 219 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 117 781 625 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 752	265 326
Städning	20 832	10 241
El	137 645	72 275
Uppvärmning	215 553	112 392
Utgiftsräntor	210 072	304 631
Förutbetalda avgifter/hyror	846 551	638 885
Summa	1 472 405	1 403 750

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	125 700 000	125 700 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Bwar Maroof
Styrelseledamot

John Atmé
Styrelseledamot

Louise Stjern
Styrelseledamot

Robin Kareem
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 08:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2025 11:19

DOCUMENT ID:

SyGL3WNmZgg

ENVELOPE ID:

ByxL2Z4Xbx-SyGL3WNmZgg

DOCUMENT NAME:

Brf VIP-Logen, 769628-1463 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

SHA-512:

c01de5afeaacc00494b3646f28248bb89263654760ad3
007fa3f31faf32f4d2f42e109c0eb013c22773c69b4d313
b6d572ff91398c654217fa817ef89dabfba

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
1. Robin Rawand Kareem robin.rawandkareem@se.ey.com	 Signed	15.05.2025 11:32	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.05.2025 11:29	Low	IP: 84.19.145.194
2. Louise Fernanda Stjern louise.stjern@se.ey.com	 Signed	15.05.2025 11:36	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.05.2025 11:36	Low	IP: 95.193.155.24
3. JOHN ATMÉ john.atme@se.ey.com	 Signed	15.05.2025 12:50	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.05.2025 12:25	Low	IP: 78.72.8.61
4. BWAR MAROOF bwar.maroof@se.ey.com	 Signed	16.05.2025 08:04	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.05.2025 22:24	Low	IP: 90.226.186.236
5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed	16.05.2025 08:10	eID	Swedish BankID
	Authenticated	16.05.2025 08:05	Low	IP: 213.115.249.144

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i VIP-logen, org.nr 769628-1463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening VIP-logen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 08:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2025 11:19

DOCUMENT ID:

H1wn-EXWxg

ENVELOPE ID:

BkZ8h-4mZlg-H1wn-EXWxg

DOCUMENT NAME:

RB VIP Logen.pdf

2 pages

SHA-512:

b4d4f64e201266b4ee235bd77de81d0e5fe2a6b62ec51b
e3e361eb615a49597b8c47dae9cbba43efc66bf4961fce3
ecf1fd4a8a224f582bdbbebb49cd7fcbb720

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	16.05.2025 08:12	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	16.05.2025 08:11	Low	IP: 213.115.249.144

* 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

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

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