

Årsredovisning 2025

Brf VIP-Logen

769628-1463



Välkommen till årsredovisningen för Brf VIP-Logen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-10 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solna Nationalarenan 12	2015	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 8 548 kvm.

Styrelsens sammansättning

John Atmé	Ledamot
Dipak Kundu	Suppleant
Fredrik Wintersand	Suppleant
Louise Stjern	Ordförande
Linus Andersson	Ledamot
Nina Khosropour	Ledamot

Valberedning

Linus Andersson
Mathias Agocs

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Anneli Carlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-27. Stadgeändring. Stadgar antagna 2021 hade inte anmälts hos bolagsverket. 2 extrastämmor krävdes, detta var den 1a..

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-02. Stadgeändring. Stadgar antagna 2021 hade inte anmälts hos bolagsverket. 2 extrastämmor krävdes, detta var den 2a..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK

Planerade underhåll

2026 ● Hissbesiktning
Stigarledningsbesiktning
Röklucksbesiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Alova

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften sänktes i juni med 10% samtidigt som föreningen valde att lägga ut avgift för varmvatten och debitera användning av allmän tvättstuga, med planer på uppföljning av inkomstförändringen när åtminstone 6 månader passerat.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med -10%.

Övriga uppgifter

Under 2025 har det genomförts OVK med godkänt resultat, överbesiktning av 5 års-besiktningen har genomförts och två större ombyggnationer i cykelrummet plan 1 är gjorda. En var för att bygga föreningen förråd till dess medlemmar vilka samtliga hyrs ut för en sammanlagd inkomst på 195 480 kr/år.

Hyresgästen Mobello på plan 1 har växt ur lokalerna och för att behålla en bra hyresgäst och inte stå med tom lokal byggdes en del av cykelrum 1 om till extra förråd för hyresgästen. Detta kan senare konverteras till medlemsförråd. Mobello skrev på ett kontrakt för ytterligare 2 år och en hyresökning på 19 200 kr per år.

Värmesystemet har under många år varit bristfälligt och vissa har haft det kallt. Föreningen har därför gjort en omfattande investering på närmare 400 000 kr i systemet för att lösa problemen och öka livstiden med hjälp av kontinuerlig rengöring och nya filter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 204 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 206 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 763 957	8 768 833	7 895 716	7 497 337
Resultat efter fin. poster	-2 930 203	-2 701 542	-2 848 640	-2 046 419
Soliditet (%)	84	83	83	83
Yttre fond	4 346 766	2 644 078	941 390	695 810
Taxeringsvärde	315 845 000	317 852 000	317 852 000	317 852 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	899	910	826	795
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,6	85	83,6	84,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 063	14 736	15 056	15 127
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 500	14 171	14 462	14 530
Sparande / kvm totalyta, kr	66	47	66	165
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	82	75	121
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	91	109	78	69
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	31	17	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	206	227	170	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	2,95	2,50	1,32
Räntekänslighet (%)	15,64	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 el och vatten (totalt 349 229 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 följer kostnadsutvecklingen löpande och kommer vid behov att vidta åtgärder såsom justering av avgifter, prioritering av underhållsåtgärder samt effektivisering av driften för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	491 160 000	-	-	491 160 000
Upplåtelseavgifter	121 080 000	-	-	121 080 000
Fond, yttre underhåll	2 644 078	-	1 702 688	4 346 766
Balanserat resultat	-8 140 767	-2 701 542	-1 702 688	-12 544 997
Årets resultat	-2 701 542	2 701 542	-2 930 203	-2 930 203
Eget kapital	604 041 769	0	-2 930 203	601 111 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 544 997
Årets resultat	-2 930 203
Totalt	-15 475 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 702 688
Att från yttre fond i anspråk ta	-125 000
Balanseras i ny räkning	-17 052 889
	-15 475 201

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 763 957	8 768 833
Övriga rörelseintäkter	3	170 300	-3 429
Summa rörelseintäkter		8 934 257	8 765 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 204 297	-3 740 503
Övriga externa kostnader	9	-986 622	-571 832
Personalkostnader	10	-307 408	-295 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 295 263	-3 412 316
Summa rörelsekostnader		-8 793 590	-8 020 497
RÖRELSERESULTAT		140 667	744 907
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 009	167 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 155 880	-3 613 589
Summa finansiella poster		-3 070 870	-3 446 450
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 930 203	-2 701 542
ÅRETS RESULTAT		-2 930 203	-2 701 542

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	715 159 302	718 063 186
Markanläggningar	13	204 964	217 780
Pågående projekt	14	231 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		715 595 516	718 280 966
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		715 595 516	718 280 966
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 284	-19 877
Övriga fordringar	15	1 362 805	2 029 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	302 969	124 730
Summa kortfristiga fordringar		1 686 058	2 133 862
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 097 726	7 315 282
Summa kassa och bank		2 097 726	7 315 282
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 783 783	9 449 144
SUMMA TILLGÅNGAR		719 379 299	727 730 110

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		612 240 000	612 240 000
Fond för yttre underhåll		4 346 766	2 644 078
Summa bundet eget kapital		616 586 766	614 884 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 544 997	-8 140 767
Årets resultat		-2 930 203	-2 701 542
Summa fritt eget kapital		-15 475 201	-10 842 309
SUMMA EGET KAPITAL		601 111 565	604 041 769
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	38 747 750
Övriga långfristiga skulder		140 000	140 000
Summa långfristiga skulder		140 000	38 887 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	115 400 375	82 176 375
Leverantörsskulder		367 749	433 987
Skatteskulder		206 970	197 040
Övriga kortfristiga skulder		387 997	520 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 764 643	1 472 405
Summa kortfristiga skulder		118 127 734	84 800 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		719 379 299	727 730 110

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	140 667	744 907
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 295 263	3 412 316
	3 435 930	4 157 223
Erhållen ränta	85 009	167 140
Erlagd ränta	-2 808 741	-3 708 148
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	712 199	616 215
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-221 482	673 699
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-243 997	383 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 720	1 673 906
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-609 813	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-609 813	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	292 906	47 922
Amortering av lån	-5 816 656	-2 676 422
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 523 750	-2 628 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 886 843	-954 594
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 054 753	10 009 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 167 910	9 054 753

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf VIP-Logen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, el, 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	0,80 %
Fastighetsförbättringar	20,00 %
Markanläggningar	5,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 027 128	7 465 523
Hysesintäkter, lokaler	1 289 772	1 067 342
Intäktsreduktion	0	-11 667
Övriga intäkter	97 828	73 812
Vatten	171 531	0
El	177 698	173 824
Summa	8 763 957	8 768 833

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	6	-1
Övriga intäkter	10 294	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	150 000	0
Övriga rörelseintäkter	10 000	-3 428
Summa	170 300	-3 429

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	272 730	153 860
Fastskötsel/städ tjänster	2 063	0
Besiktning och service	234 632	319 003
Städning	177 863	137 394
Trädgårdsarbete	149	114
Övrigt	8 989	18 747
Summa	696 425	629 119

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	36 665	227 672
Tvättstuga	8 124	5 141
Trapphus/port/entr	1 487	0
Soprum/miljöanläggning	223	21 499
Dörrar och lås/porttele	170 695	22 420
VA	2 530	0
Värme	-291 910	0
Ventilation	19 432	0
El	400 778	8 890
Hissar	98 918	27 855
Gård/markytor	2 534	0
Försäkringsärende/vattenskada	365 185	0
Temp. rep und eller projekt	18 156	0
Summa	832 819	313 477

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	200 000	0
Summa	200 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	645 317	703 976
Uppvärmning	782 129	929 957
Vatten	330 568	266 872
Sophämtning	258 608	295 625
Summa	2 016 621	2 196 430

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	112 182	104 490
Kabel-TV	66 291	0
Bredband	171 509	6 685
Bredband/Kabeltv	0	391 783
Arvode teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsskatt	108 450	98 520
Summa	458 432	601 478

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	158 701	46 383
Förbrukningsmaterial	35 568	1 793
Programvaror	13 490	7 337
Juridiska kostnader	611 412	137 481
Revisionsarvoden	51 065	33 217
Ekonomisk förvaltning	116 385	345 622
Summa	986 622	571 832

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	234 930	114 600
Övriga personalkostnader	0	111 000
Sociala avgifter	72 478	70 245
Summa	307 408	295 845

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 151 664	3 611 507
Övriga räntekostnader	4 216	2 082
Summa	3 155 880	3 613 589

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	737 940 000	737 940 000
Årets inköp	378 563	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	738 318 563	737 940 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 876 814	-16 477 314
Årets avskrivning	-3 282 447	-3 399 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 159 261	-19 876 814
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	715 159 302	718 063 186
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>330 000 000</i>	<i>330 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	240 200 000	235 000 000
Taxeringsvärde mark	75 645 000	82 852 000
Summa	315 845 000	317 852 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	256 250	256 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	256 250	256 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-38 470	-25 654
Årets avskrivning	-12 816	-12 816
Utgående ackumulerad avskrivning	-51 286	-38 470
Utgående restvärde enligt plan	204 964	217 780

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	231 250	0
Summa pågående arbeten	231 250	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	288 590	285 508
Skattefordringar	4 030	4 030
Klientmedelskonto	1 069 606	1 739 469
Räntekonto	579	2
Summa	1 362 805	2 029 009

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 409	10 035
Försäkringspremier	86 893	83 323
Kabel-TV	22 097	0
Bredband	56 421	2 246
Förvaltning	30 149	29 126
Summa	302 969	124 730

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-05-25	2,47 %	35 800 125	40 957 250
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,33 %	40 852 500	41 009 625
Swedbank Hypotek AB	2026-05-26	3,55 %	38 747 750	38 957 250
Summa			115 400 375	120 924 125
Varav kortfristig del			115 400 375	82 176 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 112 257 875 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 490	41 752
Städning	10 241	20 832
El	138 721	137 645
Uppvärmning	214 624	215 553
Utgiftsräntor	557 211	210 072
Förutbetalda avgifter/hyror	797 356	846 551
Summa	1 764 643	1 472 405

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	125 700 000	125 700 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Solna

John Atmé
Ledamot

Louise Stjern
Ordförande

Linus Andersson
Ledamot

Nina Khosropour
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 15:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2026 14:20

DOCUMENT ID:

r1X3mZ9A-x

ENVELOPE ID:

ry-Q2XW9R-e-r1X3mZ9A-x

DOCUMENT NAME:

Brf VIP-Logen, 769628-1463 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

7cdb389626edb122f9256d91be19c52ab4c1e959f015e339edb7364cc25ce759990703921e9083f7186eb2651dbc7da95f017299fe48517a38e25d94f179ceca

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. Nina Khosropour nina.kh8709@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:34 07.05.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
2. LINUS ANDERSSON linus.andersson@tele2.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:37 07.05.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.139.101.3
3. Louise Fernanda Stjern louise.stjern@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:42 07.05.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.86.18
4. JOHN ATMÉ johnatme@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:50 07.05.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 103.94.215.100
5. ANNELI CARLSSON anneli.carlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:22 07.05.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.1

* 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 Bostadsrättsföreningen VIP-logen, org.nr 769628-1463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen VIP-logen för år 2025.

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 2025 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen VIP-Logen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggsamt 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.

Halmstad, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 15:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2026 14:20

DOCUMENT ID:

HJx73QZcRZg

ENVELOPE ID:

S1X3XWcRbg-HJx73QZcRZg

DOCUMENT NAME:

25 RB BRF VIP-Logen.pdf

2 pages

SHA-512:

82de58c44227b5dbf9c7d533243fb6b2587f68b6fe666aa
872ef5eb17efbb46a5c2f0f31e164b852ee808cef4f05cc6
d60f7ec26bfb7cdb9fbb8f8f9ec1c04ea

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI CARLSSON	Signed	07.05.2026 15:21	eID	Swedish BankID
anneli.carlsson@se.ey.co m	Authenticated	07.05.2026 15:21	Low	IP: 213.115.65.1

* 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