

# Årsredovisning 2023

Brf VIP-Logen

769628-1463



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf VIP-Logen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Uppllysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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.

### 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

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
John Atmé	Styrelseledamot
Alen Mizimovic	Styrelseledamot
Louise Stjern	Styrelseledamot
Ann-Kristin Tufvander	Suppleant
Dipak Kundu	Suppleant
Stefan Jovanovic	Suppleant

### Valberedning

Nils Melin  
Eleni Pagianta

### Firmateckning

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

### Revisorer

Erik Mauritzson    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Planerade underhåll

2024 ● OVK

## Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning Digital Fastighetsförvaltning i Norden AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett av tre lån blev omförhandlade under första halvan av året. På grund av ränteläget valde styrelsen att binda lånet till 3,55 %. Vid det laget hade föreningen två av tre lån med hög ränta, vilket har drivit upp föreningens lånekostnader. Efter en analys av vår nya ekonomiska förvaltare, DFNAB, höjde styrelsen avgifterna med 20 % för att hantera de ökade kostnaderna och säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet.

Vid vår 5-årsbesiktning anlätades en oberoende besiktningsman, vilket resulterade i en kostnad på 229 546 kr för föreningen. Denna nödvändiga utgift säkerställer fastighetens skick och identifierar underhållsbehov, och är reflekterad i årets ekonomi. Kostnaden har beaktats i budgeten för att upprätthålla en stabil ekonomisk förvaltning.

### Förändringar i avtal

Under 2023 förföll ett betydande lån, vilket resulterade i en markant ökning av räntan för en del av föreningens lån.

Avtal för helhetsförvaltning med Nabo sades upp pga undermålig leverans av tjänster, avtal för helhetsförvaltning med DFN AB tecknades istället

### Övriga uppgifter

Styrelsen har aktivt hanterat ett omfattande problem med kylan i medlemmars lägenheter genom att anlita oberoende experter för att undersöka och åtgärda värmesystemet. Åtgärder inkluderade tekniska utredningar, justeringar av värmesystemets inställningar, och direkt assistans till medlemmar för att avlufta element. Dessa insatser resulterade i en märkbar förbättring av inomhustemperaturen, även om fortsatt utredning och anpassning pågår för att säkerställa optimal temperatur i alla lägenheter.

Processen med 5-års-garantin för vår fastighet pågår fortfarande. För att säkerställa att alla våra rättigheter beaktas och att vi navigerar genom detta område på bästa möjliga sätt, har styrelsen anlitat Advokatfirman Landerdahl som är specialiserad på fastighetsrätt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 212 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 211 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 896	7 497	7 675	7 580
Resultat efter fin. poster	-2 849	-2 046	-572	70
Soliditet (%)	83	83	83	83
Taxeringsvärde	317 852	317 852	248 337	248 377
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	826	795	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	84,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 056	15 127	15 127	15 203
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 462	14 530	14 530	14 603
Sparande per kvm totalyta, kr	66	165	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	75	121	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	69	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	17	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	206	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	1,32	-	-
Räntekänslighet (%)	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 (totalt 244 404 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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

På grund av avsevärt högre räntekostnader på omförhandlade lån under 2023, höjde styrelsen avgifterna med 20 %. Detta efter att vår ekonomiska förvaltare DFNAB lämnat en ekonomisk analys med olika alternativ. I analysen fanns olika ekonomiska utfall för föreningens ekonomi utifrån en avgiftshöjning på 10, 15 eller 20 %. Styrelsen landade i att 20 % var bäst för att möta det nya ränteläget och ökade kostnader.

Därtill har även en kostnad för besiktningsman tillkommit på 229 546 kr.

Styrelsen undersöker löpande hur kostnader kan sänkas eller hållas nere för föreningen. Vi har dessutom en löpande dialog med vår ekonomiska förvaltare om vad som är bäst för föreningens ekonomi, ink. om ytterligare avgiftshöjningar behöver ske. Några sådana är dock inte planerade eller beslutade i dagsläget.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	491 160	-	-	491 160
Upplåtelseavgifter	121 080	-	-	121 080
Fond, yttre underhåll	696	-	246	941
Balanserat resultat	-1 297	-2 046	-246	-3 589
Årets resultat	-2 046	2 046	-2 849	-2 849
<b>Eget kapital</b>	<b>609 592</b>	<b>0</b>	<b>-2 849</b>	<b>606 743</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 589
Årets resultat	-2 849
<b>Totalt</b>	<b>-6 438</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 703
Balanseras i ny räkning	-8 141
	<b>-6 438</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 896	7 497
Övriga rörelseintäkter	3	211	261
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 107</b>	<b>7 759</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 469	-3 688
Övriga externa kostnader	8	-475	-851
Personalkostnader	9	-544	-445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 412	-3 458
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 900</b>	<b>-8 442</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>207</b>	<b>-683</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 091	-1 366
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 055</b>	<b>-1 364</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 849</b>	<b>-2 046</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 849</b>	<b>-2 046</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	721 463	724 862
Markanläggningar	12	231	243
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>721 693</b>	<b>725 106</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>721 693</b>	<b>725 106</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		126	69
Övriga fordringar	13	10 136	10 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	289	248
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 552</b>	<b>10 862</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		525	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>525</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 077</b>	<b>10 862</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>732 771</b>	<b>735 968</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		612 240	612 240
Fond för yttre underhåll		941	696
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>613 181</b>	<b>612 936</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 589	-1 297
Årets resultat		-2 849	-2 046
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 438</b>	<b>-3 344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>606 743</b>	<b>609 592</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	82 334	41 376
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>82 334</b>	<b>41 376</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		41 219	82 753
Leverantörsskulder		290	351
Skatteskulder		197	192
Övriga kortfristiga skulder		584	483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 404	1 221
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 694</b>	<b>85 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>732 771</b>	<b>735 968</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>207</b>	<b>-683</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 412	3 458
Omklassificering	0	-16
	<b>3 619</b>	<b>2 759</b>
Erhållen ränta	36	2
Erlagd ränta	-2 939	-1 250
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>716</b>	<b>1 511</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-448	-356
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	76	647
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>343</b>	<b>1 802</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-576	0
Depositioner	0	140
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-576</b>	<b>140</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-233</b>	<b>1 942</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>10 242</b>	<b>8 300</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>10 009</b>	<b>10 242</b>

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, 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	0,8 %
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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 532	6 221
Hysesintäkter, lokaler	1 110	960
El	244	307
Övriga intäkter	9	9
<b>Summa</b>	<b>7 896</b>	<b>7 497</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	25	261
Elprisstöd	186	0
<b>Summa</b>	<b>211</b>	<b>261</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	244	186
Städning	122	105
Besiktning och service	365	178
Brandskydd	166	8
Trädgårdsarbete	25	0
Snöskottning	7	0
Övrigt	0	46
Mattservice	18	13
<b>Summa</b>	<b>947</b>	<b>536</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Övriga reparationer	31	479
Tvättstuga	12	0
Trapphus/port/entré	61	47
Dörrar och lås/porttelefon	7	0
Värme	61	0
Ventilation	4	0
Hissar	65	79
<b>Summa</b>	<b>241</b>	<b>606</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	640	1 030
Uppvärmning	666	590
Vatten	146	143
Sophämtning	245	216
<b>Summa</b>	<b>1 697</b>	<b>1 979</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	74	85
Bredband/Kabeltv	314	301
Teknisk förvaltning	98	84
Fastighetsskatt	99	99
<b>Summa</b>	<b>585</b>	<b>568</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	88	69
Förbrukningsmaterial	9	49
Juridiska kostnader	179	571
Revisionsarvoden	41	26
Trivselåtgärder	7	3
Ekonomisk förvaltning	146	126
Konsultkostnader	0	2
Bankkostnader	4	4
<b>Summa</b>	<b>475</b>	<b>851</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	419	338
Sociala avgifter	125	106
<b>Summa</b>	<b>544</b>	<b>445</b>

Under år 2022 skedde utbetalning avseende 2021 års arvode och under år 2023 skedde utbetalning av arvodet för både 2022 och 2023. Eftersom det inte skett någon reservering av styrelsearvodet i 2021 och 2022 års årsredovisningar så har bokföring av tidigare års styrelsearbete kostnadsförst i 2023. Detta har medfört att bokfört styrelsearvode överstiger det beslutade och utbetalda arvode till den styrelse som har företrätt föreningen under 2023. Den totala utbetalningen över åren ligger i linje med de av stämman beslutade arvoden.

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Övriga räntekostnader	1	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 091	1 365
<b>Summa</b>	<b>3 091</b>	<b>1 366</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	737 940	737 940
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>737 940</b>	<b>737 940</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 078	-9 633
Årets avskrivning	-3 400	-3 445
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 477</b>	<b>-13 078</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>721 463</b>	<b>724 862</b>
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>330 000</i>	<i>330 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	235 000	235 000
Taxeringsvärde mark	82 852	82 852
<b>Summa</b>	<b>317 852</b>	<b>317 852</b>

## NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	256	256
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>256</b>	<b>256</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13	0
Årets avskrivning	-13	-13
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-26</b>	<b>-13</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>231</b>	<b>243</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	653	303
Nabo Klientmedelskonto	9 456	9 190
Nabo Räntekonto	28	1 052
<b>Summa</b>	<b>10 136</b>	<b>10 545</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98	26
Fastighetsskötsel	0	34
Försäkringspremier	77	79
Kabel-TV	0	20
Bredband	0	59
Förvaltning	114	31
<b>Summa</b>	<b>289</b>	<b>248</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-05-23	1,10 %	41 167	41 376
Swedbank	2024-02-28	4,42 %	41 219	41 376
Swedbank Hypotek AB	2026-05-26	3,55 %	41 167	41 376
<b>Summa</b>			<b>123 553</b>	<b>124 129</b>
Varav kortfristig del			41 219	82 753

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 123 553 tkr.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	265	42
Städning	10	0
El	72	125
Uppvärmning	112	180
Vatten	0	12
Utgiftsräntor	305	153
Förutbetalda avgifter/hyror	639	710
<b>Summa</b>	<b>1 404</b>	<b>1 221</b>



**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

125 700

**2022-12-31**

125 700

## Underskrifter

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

---

Alen Mizimovic  
Styrelseledamot

---

John Atmé  
Styrelseledamot

---

Louise Stjern  
Styrelseledamot

---

Robin Kareem  
Ordförande

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

---

Erik Mauritzson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 17:14

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 27.05.2024 15:26

DOCUMENT ID:

By-NG9bMVA

ENVELOPE ID:

BJNMcWzN0-By-NG9bMVA

DOCUMENT NAME:

Brf VIP-Logen, 769628-1463 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEN MIZIMOVIC alen.mizimovic@hotmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 15:32 27.05.2024 15:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/09/10) IP: 95.193.140.234
2. Robin Rawand Kareem robin.r.kareem@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 15:42 27.05.2024 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/30) IP: 217.213.103.247
3. JOHN ATMÉ johnatme@hotmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 15:43 27.05.2024 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/24) IP: 94.234.101.84
4. Louise Fernanda Stjern louise.stjern@hotmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 15:44 27.05.2024 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/31) IP: 217.213.131.93
5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	27.05.2024 17:14 27.05.2024 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

\* 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

## 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 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2023 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.05.2024 17:14


SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 27.05.2024 15:26

DOCUMENT ID:  
SkX4G5Zz40

ENVELOPE ID:  
ryLEG9ZzEA-SkX4G5Zz40

DOCUMENT NAME:  
23 Revisionsberättelse.pdf VIP-logen.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	27.05.2024 17:14 27.05.2024 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

\* 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