

Årsredovisning för  
**Brf VIP-Logen**  
769628-1463

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5-7
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf VIP-Logen, 769628-1463, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-17 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2017-09-25.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholms Län, Solna kommun.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Solna Nationalarenan 12 2015-12-21. Fastigheten består av 1 byggnad med 146 bostadslägenheter och 2 st lokaler. Total BOA 8186 m<sup>2</sup>. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2015-12-21. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2019-08-01. Föreningen har tecknat upplåtelseavtal och medlemmarna har flyttat in under 2018.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande avgifter. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter kommer Peab Bostad AB köpa in dessa.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2018-01-01 - 2018-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2018-01-01 - 2018-12-31
Christer Bentzer	Ledamot	2018-01-01 - 2018-12-31
Curt Stener	Ledamot	2018-01-01 - 2018-12-31
Kjell Augustsson	Suppleant	2018-01-01 - 2018-12-31
Christer Bournier	Suppleant	2018-01-01 - 2018-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2018 haft fem protokollförda styrelsemöten, Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2018-05-23.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

##### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

##### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 5 medlemmar och 187 medlemmar vid årets utgång. Under året har 22 lägenheter överlåtits, 26 medlemmar har utträtt och 208 medlemmar har beviljats medlemskap.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

<b>Flerårsöversikt</b>	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-	-
Soliditet, %	48	-	-	-
Lån per kvm bostadsyta	-	-	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	-	-	-	-

*Nyckeltalsdefinition:*

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	-	-	-	-
Förändring insatser	394 645 000	-	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>394 645 000</b>	-	-	-	-

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämman förfogande finns inga disponibla medel.

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1	_____	_____
<b>Summa rörelseintäkter</b>		-	-
<b>Rörelsekostnader</b>	2	_____	_____
<b>Rörelseresultat</b>		-	-
<b>Finansiella poster</b>		_____	_____
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-	-
<b>Årets resultat</b>		-	-

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	330 000 000	330 000 000
Pågående nyanläggningar	4	387 923 000	279 714 330
Summa materiella anläggningstillgångar		717 923 000	609 714 330
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>717 923 000</b>	<b>609 714 330</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 057 328	-
Övriga fordringar	5	59 067 654	237 595
Summa kortfristiga fordringar		60 124 981	237 595
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		37 055 503	1 011 165
Summa kassa och bank		37 055 503	1 011 165
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>97 180 484</b>	<b>1 248 760</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>815 103 484</b>	<b>610 963 090</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		394 645 000	-
Summa bundet eget kapital		394 645 000	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>394 645 000</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	331 407 290	560 497 540
Leverantörsskulder		602 033	35 500 000
Skatteskulder		841 120	219 220
Övriga skulder	7	86 357 060	13 300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 250 981	1 446 330
Summa kortfristiga skulder		420 458 484	610 963 090
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>815 103 484</b>	<b>610 963 090</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Byggnad	120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 1 Rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Summa</b>	-	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen.

### Not 2 Rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Summa</b>	-	-

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen.

### Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	330 000 000	391 565 051
-Omklassificeringar	-	-61 565 051
	<u>330 000 000</u>	<u>330 000 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>330 000 000</b>	<b>330 000 000</b>
Varav byggnader	-	-
Varav mark	<u>330 000 000</u>	<u>330 000 000</u>
<b>Summa</b>	<b>330 000 000</b>	<b>330 000 000</b>

#### Fastighetsbeteckning Nationalarenan 12

Taxeringsvärde byggnader	93 185 000	-
Taxeringsvärde mark	<u>54 805 000</u>	<u>54 805 000</u>
<b>Summa</b>	<b>147 990 000</b>	<b>54 805 000</b>

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 738 340 000 kr.

### Not 4 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Investeringar	387 923 000	218 149 279
Omklassificeringar	-	61 565 051
<b>Summa</b>	<b>387 923 000</b>	<b>279 714 330</b>

#### Byggnader och mark

Rubriken Pågående nyanläggningar finns i balansräkningen för att specificera hur mycket som är under uppförande. Tidigare år har det i årsredovisningen redovisats som Byggnader och Mark vilket i föregående år justerades för att lämna en mer rättvisande bild.

**Not 5 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Fakturerade förskott	54 737 494	
Fordran Peab Bostad AB	4 330 160	237 595
<b>Summa</b>	<b>59 067 654</b>	<b>237 595</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	331 407 290	560 497 540
Byggnadskreditiv	-	-
<b>Summa</b>	<b>331 407 290</b>	<b>560 497 540</b>

**Not 7 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Förskott från kunder	86 357 060	13 300 000
<b>Summa</b>	<b>86 357 060</b>	<b>13 300 000</b>

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda årsavgifter	1 235 981	-
Revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	-	1 431 330
<b>Summa</b>	<b>1 250 981</b>	<b>1 446 330</b>

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	125 700 000	125 700 000

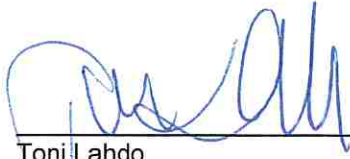
**Eventalförpliktelser**

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------	-------------	-------------




## Underskrifter

Solna 2019- 04 - 16



---

Toni Lahdo



---

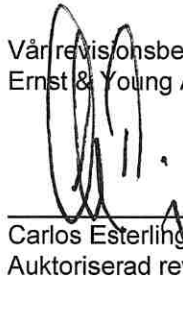
Christer Bentzer



---

Curt Stener

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04 - 17  
Ernst & Young AB



---

Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf VIP-Logen, org.nr 769628-1463

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf VIP-Logen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf VIP-Logen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggande sätt.

### Revisorns ansvar

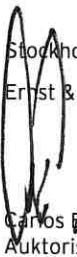
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 april 2019  
Ernst & Young AB  
  
Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor