

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

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf VIP-Logen, 769628-1463, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020. 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 2021-08-01. Föreningen har tecknat upplåtelseavtal och medlemmarna började flytta in under 2018.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2020-01-01 - 2020-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2020-01-01 - 2020-09-30
Christer Bentzer	Ledamot	2020-01-01 - 2020-09-30
Curt Stener	Ledamot	2020-01-01 - 2020-09-30
Kjell Augustsson	Suppleant	2020-01-01 - 2020-09-30
Christer Bournier	Suppleant	2020-01-01 - 2020-09-30
Rijad Smajlovic	Ordförande	2020-09-30 - 2020-12-31
John Atmé	Ledamot	2020-09-30 - 2020-12-31
Sanaz Delfi	Ledamot	2020-09-30 - 2020-12-31
Alicia Parvin	Ledamot	2020-09-30 - 2020-12-31
Kian Rousta	Ledamot	2020-09-30 - 2020-12-31
Fredrik Ekman	Suppleant	2020-09-30 - 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöten i förening.

Styrelsen har under 2020 haft 10 protokollförda styrelsemöten, ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2020-09-30.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

##### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

##### Medlemsinformation

Antal lägenheter: 146

Antal lokaler: 2

Överlåtelse under året: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 206

Tillkommande medlemmar: 34

Avgående medlemmar: 35

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 205

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under slutet av oktober detta år påbörjades överlämning från den byggande styrelsen till nuvarande styrelse. På grund av rådande omständigheter har denna överlämning till stor del skett på distans tillika har styrelsemöten därefter blivit förlagda till webbaserade möten. Ett gediget och omfattande arbete har skett gällande överlämningen och för den nya styrelsen att sätta sig in i bostadsrättsföreningens verksamhet och åtaganden.

Coronapandemin har medfört en del utmaningar kring styrelsens sammanträden som tidigare nämnt men dessa har hanterats på ett tillfredställande sätt där möten samt beslut har kunnat ske enligt förväntningar.

Vidare har 2-årsbesiktningen ägt rum där åtgärder påbörjats under början på 2021. Ett antal lägenheter har det inte funnits möjlighet att besikta på grund av att tillgång saknats, styrelsen har för avsikt att följa upp detta med de medlemmar som missat besiktningen för att även få dessa lägenheter besiktade.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	7 579 629	6 287 056	-	-
Resultat efter finansiella poster	70 336	-99 528	-	-
Soliditet, %	83	77	48	-
Lån per kvm bostadsyta *	15 317 kr	21 079 kr	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	760 kr	760 kr	-	-

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	491 160 000	121 080 000			-99 528
Omföring av fg års resultat				-99 528	99 528
Yttre underhållsfond			204 650	-204 650	
Årets resultat					70 336
<b>Vid årets slut</b>	<b>491 160 000</b>	<b>121 080 000</b>	<b>204 650</b>	<b>-304 178</b>	<b>70 336</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Balanserat resultat	-304 178
Årets resultat	70 336
<b>Totalt</b>	<b>-233 842</b>

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	245 580
Balanseras i ny räkning	-479 422
<b>Totalt</b>	<b>-233 842</b>

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Peab Bostad står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t o m avräkningsdagen, 2019-02-28.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	7 579 629	6 287 056
Övriga rörelseintäkter		72 395	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 652 024</b>	<b>6 287 056</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 126 825	-2 075 633
Externa rörelsekostnader		-805 377	-610 289
Personalkostnader		-20 721	-
Avskrivningar		-3 399 503	-2 832 917
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 352 426</b>	<b>-5 518 839</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 299 598</b>	<b>768 217</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 034	72 327
Räntekostnader		-1 232 296	-940 072
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 229 262</b>	<b>-867 745</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>70 336</b>	<b>-99 528</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>70 336</b>	<b>-99 528</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>70 336</b>	<b>-99 528</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	731 707 580	735 107 083
Pågående nyanläggningar	4	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>731 707 580</u>	<u>735 107 083</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>731 707 580</u>	<u>735 107 083</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		119 638	1 642 493
Övriga fordringar	5	262 669	44 934 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	479 813	242 204
Summa kortfristiga fordringar		<u>862 120</u>	<u>46 819 543</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>7 058 754</u>	<u>9 796 689</u>
Summa kassa och bank		<u>7 058 754</u>	<u>9 796 689</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 920 874</u>	<u>56 616 232</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>739 628 454</u>	<u>791 723 315</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		491 160 000	491 160 000
Upplåtelseavgifter		121 080 000	121 080 000
Yttre underhållsfond		204 650	-
Summa bundet eget kapital		612 444 650	612 240 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-304 178	-
Årets resultat		70 336	-99 528
Summa fritt eget kapital		-233 842	-99 528
<b>Summa eget kapital</b>		<b>612 210 808</b>	<b>612 140 472</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	124 757 250	-
Summa långfristiga skulder		124 757 250	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	628 500	172 550 000
Leverantörsskulder		771 458	480 714
Skatteskulder		186 740	715 270
Övriga skulder	9	116 878	3 754 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	956 820	2 082 130
Summa kortfristiga skulder		2 660 396	179 582 843
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>739 628 454</b>	<b>791 723 315</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	70 336	-99 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 399 503	2 832 917
	<u>3 469 839</u>	<u>2 733 389</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 469 839</b>	<b>2 733 389</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	41 842 986	13 161 712
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto	465 207	3 792 957
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 351 717	689 478
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>44 426 315</b>	<b>20 377 536</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-20 017 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-20 017 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	125 700 000	-
Amortering av låneskulder	-172 864 250	-158 857 290
Insatser	-	131 237 940
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-47 164 250</b>	<b>-27 619 350</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 737 935</b>	<b>-27 258 814</b>
Likvida medel vid årets början	<u>9 796 689</u>	<u>37 055 503</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>7 058 754</b>	<b>9 796 689</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent i förhållande till balansomslutningen.

#### 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 enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</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 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	6 221 360	5 181 187
Debiterad el	268 782	212 440
Lokalhyror	881 984	717 988
Fastighetsskatt, lokaler	101 029	67 948
Överlåtelseavgifter	16 541	20 909
Pantsättningsavgifter	7 095	7 785
Andrahandsuthyrningsavgifter	78 533	74 928
Renhållning, lokal	2 915	2 669
Vind/källareförråd	1 390	
Övrigt		1 202
<b>Summa</b>	<b>7 579 629</b>	<b>6 287 056</b>

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen, 2019-02-28.

## Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Driftskostnader fastighet	46 026	124 513
Hiss	41 645	17 519
El	543 829	622 465
Värme	564 320	455 712
Vatten och avlopp	190 197	118 924
Sophämtning	180 819	150 890
Försäkring	67 645	70 717
Fastighetsskatt	93 370	65 727
Triple-Play	398 974	443 022
Hemsida		6 145
<b>Summa</b>	<b>2 126 825</b>	<b>2 075 634</b>

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen, 2019-02-28.

### Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	737 940 000	330 000 000
-Omklassificeringar		407 940 000
<b>Summa</b>	<b>737 940 000</b>	<b>737 940 000</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 832 917	
-Årets avskrivning enligt plan	-3 399 503	-2 832 917
<b>Summa</b>	<b>-6 232 420</b>	<b>-2 832 917</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>731 707 580</b>	<b>735 107 083</b>
Varav byggnader	401 707 580	405 107 083
Varav mark	330 000 000	330 000 000
<b>Summa</b>	<b>731 707 580</b>	<b>735 107 083</b>

### Fastighetsbeteckning Nationalarenan 12

Taxeringsvärde byggnader	172 400 000	172 400 000
Taxeringsvärde mark	75 937 000	75 937 000
<b>Summa</b>	<b>248 337 000</b>	<b>248 337 000</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		387 923 000
Investeringar		20 017 000
Omklassificeringar		-407 940 000
<b>Summa</b>		<b>-</b>

### Not 5 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fakturerade förskott		18 114 115
Avräkningsfordran	71 996	4 186 433
Pågående kundärenden	83 125	20 371 310
Skattekonto	107 548	2 262 988
<b>Summa</b>	<b>262 669</b>	<b>44 934 846</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Triple Play	98 361	97 918
Försäkring	41 669	37 881
Ekonomisk förvaltning	35 160	
Förvaltning		58 750
Driftkostnad	255 806	33 906
Städning		6 874
Debitering av el (lokal)	48 817	
Hiss		6 875
<b>Summa</b>	<b>479 813</b>	<b>242 204</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	122 243 250	
<b>Totalt</b>	<b>122 243 250</b>	
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 514 000	
<b>Totalt</b>	<b>2 514 000</b>	

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta %	Villkorsdag	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank - Byggnadskreditiv				172 550 000
Swedbank 295 265 684-7	0,782%	2021-02-28	41 585 750	
Swedbank 295 265 691-2	1,010%	2023-05-25	41 585 750	
Swedbank 295 265 693-8	1,100%	2025-05-23	41 585 750	
<b>Summa</b>			<b>124 757 250</b>	<b>172 550 000</b>

Under 2021 kommer amortering göras med 628 500 kr.

## Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningsskuld		1 786 730
Depositionsavgifter	46 666	46 666
Momsskuld	70 212	58 833
Investeringsmoms		1 862 500
<b>Summa</b>	<b>116 878</b>	<b>3 754 729</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda årsavgifter	728 665	1 924 178
Revisionsarvode	18 750	
Upplupna räntekostnader	39 174	
El	65 119	63 871
Värme	84 391	80 379
Pågående kundärenden		13 702
Styrelsearvode	15 767	
Sociala avgifter på styrelsearvode	4 954	
<b>Summa</b>	<b>956 820</b>	<b>2 082 130</b>



## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	125 700 000	125 700 000
<b>Summa</b>	<b>125 700 000</b>	<b>125 700 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Inga

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har ingått ett avtal med Peab Support AB avseende ekonomisk förvaltning som gäller fr o m 2021-01-01.

## Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

\_\_\_\_\_  
Rijad Smajlovic  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Sanaz Delfi  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Alicia Parvin  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
John Atmé  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Kian Rousta  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Christian Borg  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557444565825

## Dokument

VIP-Logen - Årsredovisning 2020 slutgiltig.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2021-03-31 10:28:40 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2021-04-08 11:57:33 CEST (+0200)

## Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

## Signerande parter

Sanaz Delfi (SD)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANAZ DELFI"

Signerade 2021-03-31 13:58:08 CEST (+0200)

Rijad Smajlovic (RS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RIJAD SMAJLOVIC"

Signerade 2021-04-01 15:31:29 CEST (+0200)

Christian Borg (CB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF CHRISTIAN BORG"

Signerade 2021-04-08 11:57:33 CEST (+0200)

Alicia Parvin (AP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALICIA PARVIN"

Signerade 2021-04-01 11:33:25 CEST (+0200)

Kian Rousta (KR)



John Atmé (JA)



# Verifikat

Transaktion 09222115557444565825



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Marcus Kian Rousta"  
Signerade 2021-04-06 08:33:12 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHN ATMÉ"  
Signerade 2021-04-01 13:28:41 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

