

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen VIP-Logen

769628-1463

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-2         |
| Resultaträkning              | 3           |
| Balansräkning                | 4-5         |
| Kassaflödesanalys            | 6           |
| Noter                        | 7-10        |
| Underskrifter                | 10          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen VIP-Logen, 769628-1463, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019. 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 2020-08-01. Föreningen har tecknat upplåtelseavtal och medlemmarna började flytta in under 2018.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31:

|                   |            |                         |
|-------------------|------------|-------------------------|
| Toni Lahdo        | Ordförande | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
| Christer Bentzer  | Ledamot    | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
| Curt Stener       | Ledamot    | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
| Kjell Augustsson  | Suppleant  | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
| Christer Bournier | Suppleant  | 2019-01-01 - 2019-12-31 |

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

Styrelsen har under 2019 haft 9 protokollförda styrelsemöten, Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2019-05-23.

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 187 medlemmar och 206 medlemmar vid årets utgång. Under året har 25 lägenheter överlåtit, 25 medlemmar har utträtt och 44 medlemmar har beviljats medlemskap.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

**Flerårsöversikt**

|                                   | 2019      | 2018 | 2017 | Belopp i kr<br>2016 |
|-----------------------------------|-----------|------|------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 6 287 056 | -    | -    | -                   |
| Resultat efter finansiella poster | -99 528   | -    | -    | -                   |
| Soliditet, %                      | 77        | 48   | -    | -                   |
| Lån per kvm bostadsyta *          | 21 079 kr | -    | -    | -                   |
| Årsavgift per kvm bostadsyta      | 760 kr    | -    | -    | -                   |

\* Nyckeltalet är beräknat på kreditivet. Kreditivet kommer att slutplaceras under 2020 och framöver kommer nyckeltalet beräknas på lånen.

**Förändringar i eget kapital**

|                          | Insatser           | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>underhållsfond | Balanserat-<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| Vid årets början         | 394 645 000        |                         |                         |                         |                   |
| Förändring insatser      | 96 515 000         |                         |                         |                         |                   |
| Förändring uppl.avgifter |                    | 121 080 000             |                         |                         |                   |
| Årets resultat           |                    |                         |                         |                         | -99 528           |
| <b>Vid årets slut</b>    | <b>491 160 000</b> | <b>121 080 000</b>      |                         |                         | <b>-99 528</b>    |

**Resultatdisposition**

|   | Belopp i kr |
|---|-------------|
| Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel |             |
| Årets resultat  | -99 528     |
| Totalt  | -99 528     |
| Avsättning till yttre underhållsfond                              | 204 650     |
| Balanseras i ny räkning   | -304 178    |
| Summa   | -99 528     |

Bolagets 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>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 1          | 6 287 056                         | -                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>6 287 056</b>                  | <b>-</b>                          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                  | 2          | -2 075 633                        | -                                 |
| Externa rörelsekostnader                         |            | -610 289                          | -                                 |
| Avskrivningar                                    |            | -2 832 917                        | -                                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-5 518 839</b>                 | <b>-</b>                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>768 217</b>                    | <b>-</b>                          |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 72 327                            | -                                 |
| Räntekostnader                                   |            | -940 072                          | -                                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-867 745</b>                   | <b>-</b>                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-99 528</b>                    | <b>-</b>                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |            | <b>-99 528</b>                    | <b>-</b>                          |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-99 528</b>                    | <b>-</b>                          |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i>  | <i>2018-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 3          | 735 107 083        | 330 000 000        |
| Pågående nyanläggningar                      | 4          | -                  | 387 923 000        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 735 107 083        | 717 923 000        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>735 107 083</b> | <b>717 923 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | 1 642 493          | 1 057 328          |
| Övriga fordringar                            | 5          | 44 934 846         | 59 067 653         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6          | 242 204            | -                  |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 46 819 543         | 60 124 981         |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                    |                    |
| Kassa och bank                               |            | 9 796 689          | 37 055 503         |
| Summa kassa och bank                         |            | 9 796 689          | 37 055 503         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>56 616 232</b>  | <b>97 180 484</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>791 723 315</b> | <b>815 103 484</b> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i>  | <i>2018-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Insatser                                     |            | 491 160 000        | 394 645 000        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 121 080 000        | -                  |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 612 240 000        | 394 645 000        |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Årets resultat                               |            | -99 528            | -                  |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -99 528            | -                  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>612 140 472</b> | <b>394 645 000</b> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 172 550 000        | 331 407 290        |
| Leverantörsskulder                           |            | 480 714            | 602 033            |
| Skatteskulder                                |            | 715 270            | 841 120            |
| Övriga skulder                               | 8          | 3 754 729          | 86 357 060         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9          | 2 082 130          | 1 250 981          |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 179 582 843        | 420 458 484        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>791 723 315</b> | <b>815 103 484</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | -99 528                   | -                         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 2 832 917                 | -                         |
|   | <u>2 733 389</u>          | <u>-</u>                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 733 389</b>          | <b>-</b>                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | 13 161 712                | -55 794 821               |
| Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto  | 3 792 957                 | -4 092 565                |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | 689 478                   | -34 471 416               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>20 377 536</b>         | <b>-94 358 802</b>        |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -20 017 000               | -108 208 670              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-20 017 000</b>        | <b>-108 208 670</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                           |                           |
| Upptagna lån  | -                         | 79 969 750                |
| Amortering av låneskulder   | -158 857 290              | -309 060 000              |
| Insatser  | 131 237 940               | 467 702 060               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-27 619 350</b>        | <b>238 611 810</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-27 258 814</b>        | <b>36 044 338</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>37 055 503</b>         | <b>1 011 165</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>9 796 689</b>          | <b>37 055 503</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 med rak 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 Intäkternas fördelning**

|                              | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                  | 5 181 187                 | -                         |
| Debiterad el                 | 212 440                   | -                         |
| Lokalhyror                   | 717 988                   | -                         |
| Fastighetsskatt, lokaler     | 67 948                    | -                         |
| Överlåtelseavgifter          | 20 909                    | -                         |
| Pantsättningsavgifter        | 7 785                     | -                         |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 74 928                    | -                         |
| Renhållning, lokal           | 2 669                     | -                         |
| Övrigt                       | 1 202                     | -                         |
| <b>Summa</b>                 | <b>6 287 056</b>          | <b>-</b>                  |

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

**Not 2 Driftkostnader**

|                          | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Driftkostnader fastighet | 124 513                   | -                         |
| Städning                 |                           | -                         |
| Hiss                     | 17 519                    | -                         |
| El                       | 622 465                   | -                         |
| Värme                    | 455 712                   | -                         |
| Vatten och avlopp        | 118 924                   | -                         |
| Sophämtning              | 150 890                   | -                         |
| Försäkring               | 70 717                    | -                         |
| Fastighetsskatt          | 65 727                    | -                         |
| Triple-Play              | 443 022                   | -                         |
| Hemsida                  | 6 144                     | -                         |
| <b>Summa</b>             | <b>2 075 633</b>          | <b>-</b>                  |

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

**Not 3 Byggnader och mark**

|   | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Vid årets början                       | 330 000 000        | 330 000 000        |
| -Omklassificeringar                     | 407 940 000        | -                  |
|   | <b>737 940 000</b> | <b>330 000 000</b> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -                  | -                  |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -2 832 917         | -                  |
|   | <b>-2 832 917</b>  | <b>-</b>           |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>735 107 083</b> | <b>330 000 000</b> |
| Varav byggnader                         | 405 107 083        | -                  |
| Varav mark                              | 330 000 000        | 330 000 000        |
| <b>Summa</b>                            | <b>735 107 083</b> | <b>330 000 000</b> |

**Fastighetsbeteckning Nationalarenan 12**

|                          |                    |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde byggnader | 172 400 000        | 93 185 000         |
| Taxeringsvärde mark      | 75 937 000         | 54 805 000         |
| <b>Summa</b>             | <b>248 337 000</b> | <b>147 990 000</b> |

**Not 4 Pågående nyanläggningar**

|                    | 2019-12-31   | 2018-12-31         |
|--------------------|--------------|--------------------|
| Vid årets början   | 387 923 000  | -                  |
| Investeringar      | 20 017 000   | 387 923 000        |
| Omklassificeringar | -407 940 000 | -                  |
| <b>Summa</b>       | <b>-</b>     | <b>387 923 000</b> |

**Not 5 Övriga fordringar**

|                      | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fakturerade förskott | 18 114 115        | 54 737 493        |
| Avräkningsfordran    | 4 186 433         | 4 330 160         |
| Pågående kundärenden | 20 371 310        | -                 |
| Skattekonto          | 2 262 988         | -                 |
| <b>Summa</b>         | <b>44 934 846</b> | <b>59 067 653</b> |

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|              | 2019-12-31     | 2018-12-31 |
|--------------|----------------|------------|
| Triple Play  | 97 918         | -          |
| Försäkring   | 37 881         | -          |
| Förvaltning  | 58 750         | -          |
| Driftkostnad | 33 906         | -          |
| Städning     | 6 874          | -          |
| Hiss         | 6 875          | -          |
|              | <b>242 204</b> | <b>-</b>   |

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

|              |                  | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Swedbank     | Byggnadskreditiv | 172 550 000        | 331 407 290        |
| <b>Summa</b> |                  | <b>172 550 000</b> | <b>331 407 290</b> |

**Not 8 Övriga skulder**

|                      |  | 2019-12-31       | 2018-12-31        |
|----------------------|--|------------------|-------------------|
| Förskott från kunder |  | -                | 86 357 060        |
| Avräkningsskuld      |  | 1 786 730        | -                 |
| Depositionsavgifter  |  | 46 666           | -                 |
| Momsskuld            |  | 58 833           | -                 |
| Investeringsmoms     |  | 1 862 500        | -                 |
| <b>Summa</b>         |  | <b>3 754 729</b> | <b>86 357 060</b> |

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                          |  | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--------------------------|--|------------------|------------------|
| Förutbetalda årsavgifter |  | 1 924 178        | 1 235 981        |
| Revisionsarvode          |  | -                | 15 000           |
| El                       |  | 63 871           | -                |
| Värme                    |  | 80 379           | -                |
| Pågående kundärenden     |  | 13 702           | -                |
| <b>Summa</b>             |  | <b>2 082 130</b> | <b>1 250 981</b> |

**Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**
**Ställda säkerheter**

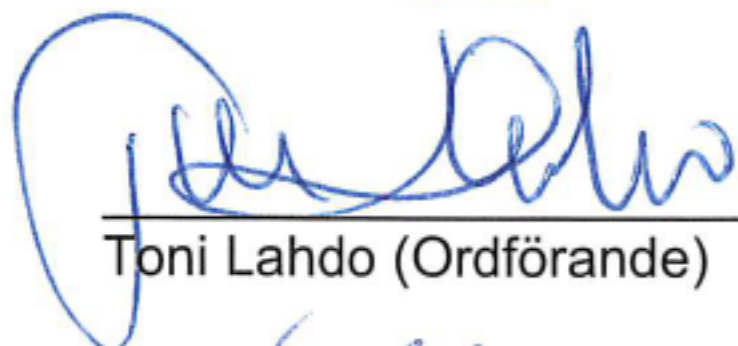
|                        |  | 2019-12-31  | 2018-12-31  |
|------------------------|--|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar |  | 125 700 000 | 125 700 000 |

**Eventalförpliktelser**

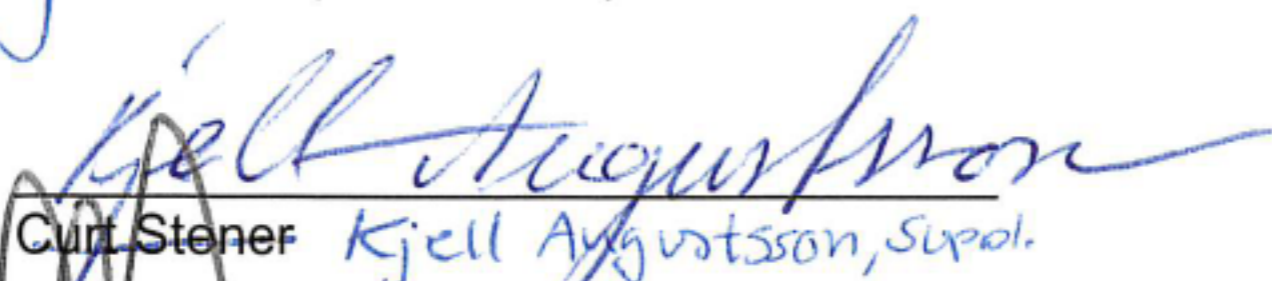
Eventalförpliktelser Inga Inga

**Underskrifter**

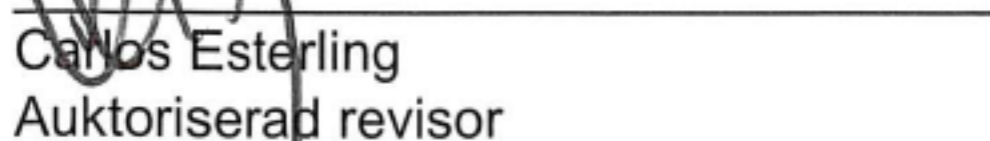
Solna 2020-0602

  
 Toni Lahdo (Ordförande)

  
 Christer Bentzer

  
 Kjell Augustsson, Suppl.

 Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-0604  
 Ernst & Young AB

  
 Carlos Esterling  
 Auktoriserad revisor

## 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 räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 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 Bostadsrättsföreningen VIP-Logen för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 uttalanden

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 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 tryggt 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 juni 2020  
Ernst & Young AB

  
Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor