

# Årsredovisning

---

*Brf Vänskapen 49*

769608-8611

Styrelsen för Brf Vänskapen 49 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Föreningen förvärvade år 2007 fastigheten Essingestupet 12 i Stockholms kommun. Föreningen består av 13 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lägenhet upplåten med hyresrätt. Föreningen har 19 medlemmar.

Tre överlåtelser har skett under verksamhetsåret.

### Årsavgifter

Inga höjningar är inplanerade för år 2021.

### Styrelse

Styrelsen har haft 7 protokollförda möten under verksamhetsåret. Styrelsen har följande sammansättning.

Christina Eriksson	ledamot
Anton Winberg	ledamot
Mikael Rosin	suppleant
Johan Sjöberg	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Per Lindblom, Allians Revisionsbyrå AB.

### Fastighetsunderhåll

Under året har omfattande renovering och målning av lägenhetsfönster skett. OVK-besiktning har skett.

För övrigt har sedvanligt löpande underhåll av fastigheten skett.

### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer. Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Hefab Redovisning AB.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>	<b>1801-1812</b>	<b>1701-1712</b>
Hyror och avgifter	642	635	634	633
Resultat efter finansiella poster	-132	19	97	76
Soliditet %	78	79	79	78

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	13 662 196	735 265	513 156	545 215	19 406
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				19 406	-19 406
Förändring av yttre fond			46 000	-46 000	
Ianspråktagen yttre fond			-559 156		
Årets resultat					-131 529
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 662 196</b>	<b>735 265</b>	<b>0</b>	<b>518 621</b>	<b>-131 529</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	518 621
Årets resultat	-131 529
<i>Summa</i>	<i>387 092</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	46 000
Balanseras i ny räkning	341 092
<i>Summa</i>	<i>387 092</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Årsavgifter		540 478	539 268
Hysesintäkter		101 900	95 562
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>642 378</b>	<b>634 830</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-588 988	-452 269
Arvoden	3	-24 784	-13 142
Avkrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-106 000	-104 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-719 772</b>	<b>-569 411</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-77 394</b>	<b>65 419</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-54 135	-46 013
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54 135</b>	<b>-46 013</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-131 529</b>	<b>19 406</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-131 529</b>	<b>19 406</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-131 529</b>	<b>19 406</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 433 000	18 531 000
Inventarier	6	52 000	60 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 485 000</i>	<i>18 591 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 485 000</b>	<b>18 591 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		60	6 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 798	2 801
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 858</i>	<i>9 518</i>
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		432 659	1 111 152
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>432 659</i>	<i>1 111 152</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>435 517</b>	<b>1 120 670</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 920 517</b>	<b>19 711 670</b>

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 662 196	13 662 196
Upplåtelseavgifter		735 265	735 265
Yttre fond		–	513 156
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>14 397 461</i>	<i>14 910 617</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		518 621	545 215
Årets resultat		-131 529	19 406
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>387 092</i>	<i>564 621</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 784 553</b>	<b>15 475 238</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	<b>8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 500 000	3 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 500 000</b>	<b>3 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	<b>8</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder		2 500 000	500 000
Förskott på hyror och avgifter		24 278	41 684
Leverantörsskulder		42 607	133 665
Aktuella skatteskulder		38 556	37 436
Övriga skulder		13 284	6 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 239	17 505
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 635 964</b>	<b>736 432</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 920 517</b>	<b>19 711 670</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

#### **Övriga upplysningar**

##### **Intäktsredovisning, fordringar och skulder**

Intäkterna redovisas till verkligt värde, d v s vad företaget fått eller kommer att få i avsedd period. Fordringar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Not 2	Driftskostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Elkostnader	17 235	23 676
	Uppvärmning	127 553	130 795
	Vatten och avlopp	23 675	22 552
	Renhållning	12 536	12 358
	Städning	21 125	21 125
	Reparationer och underhåll	818 850	106 734
	Ianspråktagen yttre fond	-559 156	–
	Fastighetsskatt/avgift	19 838	18 718
	Försäkring	10 961	10 950
	TV/Bredband	59 332	59 270
	Revisionsarvode	11 596	10 938
	Redovisningstjänster	24 459	23 064
	Övriga kostnader	984	12 090
		<b>588 988</b>	<b>452 270</b>

Not 3	Styrelsearvoden	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	18 500	10 000
	Sociala kostnader	6 284	3 142
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>24 784</i>	<i>13 142</i>

Not 4	Avskrivningar
-------	---------------

Byggnad	0,50-2,50 procent.	Antal år: 40-200 år.
Inventarier	10,00 procent.	Antal år: 10 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde på fastighetens avskrivningsenheter/komponenter med komponentbyte.

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden byggnad	12 940 200	12 940 200
Utgående anskaffningsvärden	12 940 200	12 940 200
Ingående avskrivningar	-1 059 200	-962 200
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-98 000	-97 000
Utgående avskrivningar	-1 157 200	-1 059 200
Ingående anskaffningsvärde mark	6 650 000	6 650 000
Utgående anskaffningsvärde	6 650 000	6 650 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>18 433 000</b>	<b>18 531 000</b>
Taxeringsvärden	23 800 000	23 800 000

Boyttan utgör 689kvm. Inga lokaler för uthyrning finns. Byggår är 2005.

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
-------	---	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	71 706	71 706
Utgående anskaffningsvärden	71 706	71 706
Ingående avskrivningar	-11 706	-4 706
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-8 000	-7 000
Utgående avskrivningar	-19 706	-11 706
<b>Redovisat värde</b>	<b>52 000</b>	<b>60 000</b>



Not 7	Likviditetsanalys drift	2020	2019
	Pengar in		
	Avgifter/hyror	642 379	634 830
	Pengar ut		
	Driftskostnader	-1 148 144	-452 269
	Arvoden	-24 784	-13 142
	Räntor	-54 135	-46 013
	Likviditetsförändring	-584 684	123 406
	.		
	Bankmedel årets ingång	1 111 152	877 770
	Bankmedel årets utgång	432 659	1 111 152

Yttre fond har uttnyttjats för större underhållsarbeten under året

Not 8	Upptagna lån	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank, ränta 1,39% förfallodag 2021-10-25	-2 000 000	-2 000 000
	Swedbank, ränta 0,83% förfallodag 2021-06-28	-500 000	-500 000
	Swedbank, ränta 1,05% förfallodag 2023-10-25	-1 500 000	-1 500 000
		<b>-4 000 000</b>	<b>-4 000 000</b>

Lånet med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd och är omförhandlad och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 500 000	7 500 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm per:

Christina Eriksson

Anton Winberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Lindblom  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vänskapen 49

Org.nr 769608-8611

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vänskapen 49 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vänskapen 49 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm,

---

Per Lindblom  
Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	Hk9sop7Y_-Syisip7td
Document	ÅR 2020 Brf Vänskapen 49.pdf
Pages	13
Sent by	Lars Axelsson

## Signing parties

<b>Anton Winberg</b>	antonwinberg@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Christina Eriksson</b>	ceriksson63@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Per Lindblom</b>	per.lindblom@re-allians.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to ceriksson63@gmail.com

2021-05-20 13:45:57 CEST,

### E-mail invitation sent to antonwinberg@gmail.com

2021-05-20 13:45:57 CEST,

### E-mail invitation sent to per.lindblom@re-allians.se

2021-05-20 13:45:57 CEST,

### Clicked invitation link Christina Eriksson

Amazon CloudFront,2021-05-20 18:49:06 CEST,IP address: 95.192.50.78

### Document signed by CHRISTINA ERIKSSON

Birth date: 27/11/1964,2021-05-20 18:51:10 CEST,

### E-mail invitation sent to antonwinberg@gmail.com

2021-05-24 09:54:40 CEST,

### Clicked invitation link Anton Winberg

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_13\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.2 Safari/605.1.15,2021-05-24 09:59:06 CEST,IP address: 213.80.98.242

### Document signed by Anton Carl Robert Vinberg

Birth date: 25/06/1988,2021-05-24 11:51:29 CEST,

### E-mail invitation sent to per.lindblom@re-allians.se

2021-05-24 13:16:48 CEST,

### Clicked invitation link Per Lindblom

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-05-24 14:09:14 CEST,IP address: 185.45.120.6

### Document signed by PER LINDBLOM

Birth date: 12/11/1967,2021-05-24 14:22:45 CEST,



Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.