

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Pontus Leidebjer	Ledamot
Thomas Levin	Ledamot
Jonathan Nordin	Ledamot
Jon Stråth	Ledamot
Niclas Tennmark	Ledamot
Kajsa Ytterberg	Ledamot
Alexander Åström-Karlsson	Ledamot

Joakim Börjesson	Suppleant
Fredrik Johansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Joakim Börjesson, Fredrik Johansson, Pontus Leidebjer, Thomas Levin, Jonathan Nordin, Jon Stråth, Niclas Tennmark, Kajsa Ytterberg och Alexander Åström-Karlsson.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Börje Krafft	Ordinarie Extern	Add&Subtract
Representant för	Suppleant Extern	Add&Subtract
Pia Jansson	Ordinarie Intern	
Marie Gran	Suppleant Intern	

Valberedning

Harriet Bouvin	Sammanställande
Eivor Lindberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arbetaren nr 13	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

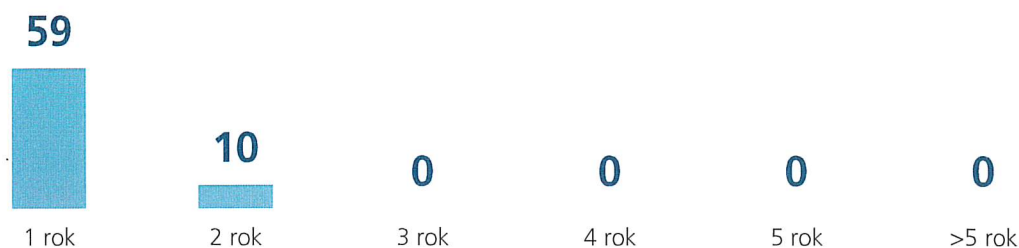
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 667 m², varav 2 802 m² utgör boyta och 1 865 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mataffär	855 m ²	36 månader
Kaffehandel	35 m ²	36 månader

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Tvättstuga
Takaltaner
Grovsoprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga, nya maskiner m.m.	2021 - 2022	Inklusive vissa ytskick
Renovering våtrum Lidl	2020	
Ommålning trapphus	2020 - 2021	Inklusive LED-belysning med närvarostyning i trapphusen
Gårdsbjälklag	2020	Omisolering och förstärkning av västra gården
Rörarbeten	2020	Ett stort antal gamla "rörkrökar" i gjutjärn har bytts i källare och garage.
Solceller på gathusets södervända tak	2020	Slutmontering våren 2021
Gemensam mätning av hushållsel	2020	Driftsätts 2021
Ny cykelförvaring på gården	2019	
Stampolning m.m.	2018	Utförs vart femte år
Målning av plåttak	2018	Enligt underhållsplan.
Golvslipning i trapphus	2018	Inklusive lagningar i entrén.
Ventilationsöversyn	2016 - 2019	Åtgärder i en handfull lägenheter kvarstår till 2019. Härfter genomförs injustering och OVK.
Brandskydd	2016	Översyn och uppgradering i alla gemensamma utrymmen inklusive vindar.
Taksäkerhet	2016	Med anledning av nya myndighetskrav
Miljöupprustning innergårdar	2015 - 2016	Planteringslådor, växter. Kompletteras senare med ny cykelförvaring och ytterligare växtmaterial.
Installation av matavfallskvarnar	2015	I samtliga lägenheter som önskat.
Uppgradering av fastighetsnät för Internet m.m.	2013	
Ny port	2012	Ny port med glasade ekpartier
Nytt låssystem	2011 - 2012	Samtliga fastighetsdörrar förses med elektroniska lås. Vindsdörrar byts. Ny porttelefon installeras.
Lanterniner, östra gården	2011	Lanterniner har lagts igen
Byte av undercentral m.m.	2010 - 2012	Inklusive byte av fastighetens samtliga radiatorventiler.
Takaltaner	2009	Konvertering från piskbalkonger till takaltaner
Hissrenovering	2005	Utbyte av el och renovering av mekanik
Dörrbyte	2005	Byte till säkerhetsdörrar
Omputsning av fasad	2000	
Renovering av balkonger	2000	
Rörstambyte	1994 - 1996	Avloppsstammar, kall- och varmvattenledningar samt VVS-ledningar.
Elstambyte	1994 - 1995	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av lås- och passersystem	2022	
Översyn av avfallshantering	2022	Bl.a. för anpassning till kommande myndighetskrav
Ventilationsöversyn	2022	Avslutning + OVK
Ny energideklaration	2022	Genomförs våren 2022 efter OVK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Broadband 500-1000 Mbit
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Evident Clean AB
Entrémattor	Carpeting
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Slamtömning av pumpgröpar	LS Tankservice
Telefoniavtal för porttelefon	Ownit Broadband
Snöskottning, tak	Dimson
Service och underhåll av hissar	Schindler Hiss

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 15 % kvinnor och 85 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Under 2021 har hela 15 överlåtelser skett. Priserna har generellt varit mycket höga. Priserna per kvadratmeter har varierat mellan 85 000 och 125 000. Det genomsnittliga priset var drygt 105 000 kr per kvadratmeter.

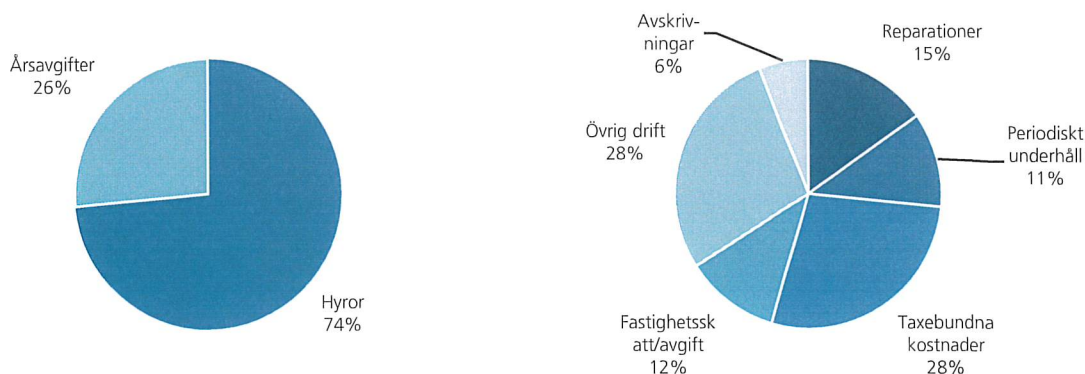
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Föreningen är skuldfri och har goda intäkter från lokaluthyrning. Den avgående styrelsen ser inte behov av avgiftshöjningar under överskådlig tid. Under många år har den goda ekonomin också medgett vet avgiftsfritt kvartal för medlemmarna. Den tillträdande styrelsen får avgöra om detta blir möjligt också under 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 935 613	5 496 010
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 224 653	3 306 384
Finansiella intäkter	379	685
Minskning kortfristiga fordringar	240 769	0
Ökning av kortfristiga skulder	141 848	366 537
	3 607 650	3 673 606
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 476 346	4 170 273
Finansiella kostnader	145	101
Ökning av materiella anläggningstillgångar	474 479	205 713
Ökning av kortfristiga fordringar	0	857 916
	3 950 969	5 234 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 592 295	3 935 613
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-343 318	-1 560 397

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trots pandemin har 2021 präglats av ett antal viktiga investeringar i föreningen. Installationen av solceller har genomförts och driftsatts. Övergången till gemensam mätning av hushållsel har genomförts. Trots kraftigt ökade elpriser under senare delen av året har medlemmarna tjänat mycket på övergången. Tvättstugan har försetts med helt nya maskiner. Diverse åtgärder hade gjorts för att söka orsaken till ett mindre läckage i garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	308	307	307	307
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 552	2 547	2 513	2 329
Elkostnad/m ² totalyta	55	15	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	113	88	113	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	17	20	23
Soliditet (%)	90	90	92	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-470	-1 070	480	21
Nettoomsättning (tkr)	3 205	3 307	3 281	3 110

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 2 802 m² bostäder och 1 865 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 759 148	0	0	15 759 148
Inträdesavgifter	5 300	0	0	5 300
Upplåtelseavgifter	6 324 378	0	0	6 324 378
Fond för yttre underhåll	1 893 667	-690 306	-625 925	3 209 898
S:a bundet eget kapital	23 982 493	-690 306	-625 925	25 298 724
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 339 311	690 306	-444 468	-1 585 149
Årets resultat	-470 326	-470 326	1 070 393	-1 070 393
S:a ansamlad förlust	-1 809 637	219 980	625 925	-2 655 542
S:a eget kapital	22 172 856	-470 326	0	22 643 182

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-470 326
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-649 005
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-690 306
summa balanserat resultat	-1 809 637

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

420 927
-1 388 710

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 204 852	3 306 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 801	-140
Summa rörelseintäkter		3 224 653	3 306 384
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 079 446	-3 779 682
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 175	-294 355
Personalkostnader	Not 6	-71 724	-96 236
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-218 869	-207 088
Summa rörelsekostnader		-3 695 215	-4 377 361
RÖRELSERESULTAT		-470 561	-1 070 977
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		379	685
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145	-101
Summa finansiella poster		235	584
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-470 326	-1 070 393
ÅRETS RESULTAT		-470 326	-1 070 393

Balansräkning

TILLGÅNGAR**2021-12-31****2020-12-31****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	Not 8	20 149 645	20 174 711
Maskiner	Not 9	0	2 039
Inventarier	Not 10	282 714	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 432 359	20 176 750

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 250	6 250
--	--------	-------	-------

Summa finansiella anläggningstillgångar		6 250	6 250
--	--	--------------	--------------

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**20 438 609****20 183 000****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar		0	1 319
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 761 860	4 156 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	565 531	754 044

Summa kortfristiga fordringar		4 327 391	4 911 478
--------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**4 327 391****4 911 478****SUMMA TILLGÅNGAR****24 766 000****25 094 478**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inträdesavgifter	5 300	5 300
Medlemsinsatser	22 083 526	22 083 526
Fond för yttre underhåll	Not 14 1 893 667	3 209 898
Summa bundet eget kapital	23 982 493	25 298 724
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 339 311	-1 585 149
Årets resultat	-470 326	-1 070 393
Summa ansamlad förlust	-1 809 637	-2 655 542
SUMMA EGET KAPITAL	22 172 856	22 643 182
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	599 193	496 294
Skatteskulder	108 326	234 899
Övriga skulder	1 066 342	1 068 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 819 284	651 237
Summa kortfristiga skulder	2 593 145	2 451 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 766 000	25 094 478

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Fastighetsrenovering	40 år	40 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Portlåssystem	20 år	20 år
Taksäkerhet	15 år	15 år
Solceller	15 år	15 år
Maskiner till tvättstuga	5 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	994 694	802 810
	Årsavgifter - bortfall	-190 937	0
	Årsavgifter - garage	47 231	47 231
	Hyror bostäder	42 545	42 545
	Hyror lokaler momspliktiga	2 234 739	2 230 751
	Hyror lokaler	85 773	85 536
	Hysesrabatt	-141 443	-7 128
	Elintäkter moms	27 471	0
	Värmeintäkter	104 741	104 741
	Öresutjämning	38	37
		3 204 852	3 306 524

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	19 801	-140
		19 801	-140

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	27 014	19 379
	Snöröjning/sandning	6 012	10 259
	Städning entreprenad	89 402	84 310
	Städning enligt beställning	26 170	5 000
	Mattvätt/Hyrmattor	13 253	13 304
	Sotning	0	7 470
	Hissbesiktning	2 673	2 700
	Sophantering	3 372	0
	Gård	10 806	9 833
	Serviceavtal	59 897	47 122
	Förbrukningsmateriel	11 629	14 196
	Brandskydd	158 205	32 868
		408 432	246 441
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 604	0
	Lokaler	0	20 879
	Tvättstuga	46 878	17 721
	Sopphantering/återvinning	3 998	8 771
	Vind	0	21 355
	Entré/trapphus	12 071	4 720
	Lås	2 610	1 207
	VVS	396 842	103 896
	Värmeanläggning/undercentral	8 602	4 167
	Ventilation	0	3 974
	Elinstallationer	5 459	6 254
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 158	365
	Hiss	36 545	7 431
	Balkonger/altaner	0	1 038
	Garage/parkering	0	7 343
	Skador/klotter/skadegörelse	2 143	0
	Vattenskada	33 512	0
		561 422	209 121
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	313 721	0
	Lokaler	0	234 326
	Entré/trapphus	0	627 927
	VVS	0	438 262
	Elinstallationer	48 168	146 310
	Hiss	59 038	0
	Mark/gård/utemiljö	0	559 712
		420 927	2 006 538
	Taxebundna kostnader		
	El	256 948	67 914
	Värme	528 343	412 048
	Vatten	119 363	79 749
	Sophämtning/renhållning	128 502	103 873
		1 033 156	663 585
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 238	69 196
	Kabel-TV	12 141	11 932
	Bredband	148 460	152 269
		232 839	233 397
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	422 671	420 601
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 079 446	3 779 682

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	9 137	6 317
	Inkassering avgift/hyra	4 113	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 239	19 738
	Föreningskostnader	434	1 385
	Styrelseomkostnader	3 000	4 552
	Fritids- och trivselkostnader	5 675	826
	Förvaltningsarvode	252 586	248 836
	Administration	13 194	1 026
	Konsultarvode	5 170	0
	Föreningsavgifter	4 907	5 026
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 720	6 650
		325 175	294 355

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 602	73 947
	Sociala kostnader	16 122	22 289
		71 724	96 236

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	69 832	69 832
	Förbättringar	142 905	133 762
	Maskiner	2 039	3 495
	Inventarier	4 094	0
		218 869	207 088

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 829 326	25 623 613
	Nyanskaffningar	187 671	205 713
	Utgående anskaffningsvärde	26 016 997	25 829 326
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 654 615	-5 451 021
	Årets avskrivningar enligt plan	-212 737	-203 594
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 867 352	-5 654 615
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 149 645	20 174 711
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 934 498	7 934 498
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark	89 200 000	89 200 000
		138 200 000	138 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 000 000	106 000 000
	Lokaler	32 200 000	32 200 000
		138 200 000	138 200 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	157 286	157 286
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	157 286	157 286
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-155 247	-151 752
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 039	-3 494
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-157 286	-155 246
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 039

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 518	18 518
	Nyanskaffningar	286 808	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	305 326	18 518
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 518	-18 518
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 094	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 612	-18 518
	Redovisat restvärde vid årets slut	282 714	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 250	6 250
		6 250	6 250
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	169 565	220 502
	Klientmedel hos SBC	2 541 943	2 934 271
	Placeringskonto hos SBC	0	1 001 342
	Räntekonto hos SBC	1 050 352	0
		3 761 860	4 156 115
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Värmekostnader fördelat på 5 år	565 531	754 044
		565 531	754 044
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 209 898	2 690 016
	Reservering enligt stadgar	690 306	690 306
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 006 537	-170 424
	Vid årets slut	1 893 667	3 209 898

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2021-12-31

2020-12-31

Arvoden	125 400	69 798
Sociala avgifter	37 424	21 302
Avgifter och hyror	656 460	560 137
	819 284	651 237

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ventilationsöversyn och OVK avslutas under våren. Därefter genomförs energideklaration.

Styrelsen diskuterar med Stockholm vatten och avfall (SVOA) om förändringar av avfallshanteringen med hänsyn till fastighetens förutsättningar och kommande myndighetskrav. Styrelsen återkommer till stämman med förslag till handlingsplan.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 11/04 2022

Pontus Leidebjer
Ledamot

Thomas Levin
Ledamot

Jonathan Nordin
Ledamot

Jon Stråth
Ledamot

Niclas Tennmark
Ledamot

Kajsa Ytterberg
Ledamot

Alexander Åström-Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2022

Börje Krafft
Extern revisor

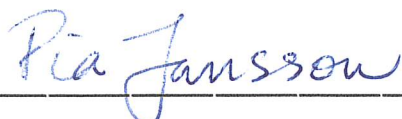
Pia Jansson
Intern revisor

För räkenskapsåret 2021 avger jag följande revisionsberättelse

Jag har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Vid revisionen har jag inte funnit något som ger anledning till anmärkning. Jag finner att styrelsen har goda arbetsrutiner och bra uppföljning, samt att styrelsen inte vidtagit några åtgärder, eller gjort sig skyldig till någon försummelse som, enligt min uppfattning, kan föranleda någon ersättningskyldighet gentemot föreningen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer balans - och resultaträkning, godkänner styrelsens förslag till resultatdisposition samt beviljar styrelsens ledamöter full ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 22 april 2022



Pia Jansson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13

Org.nr 716411-7025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13** för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Arbetaren 13** för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

försvärlig 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 räkenskaper. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2022-04-26



Börje Krafft
Auktoriserad revisor