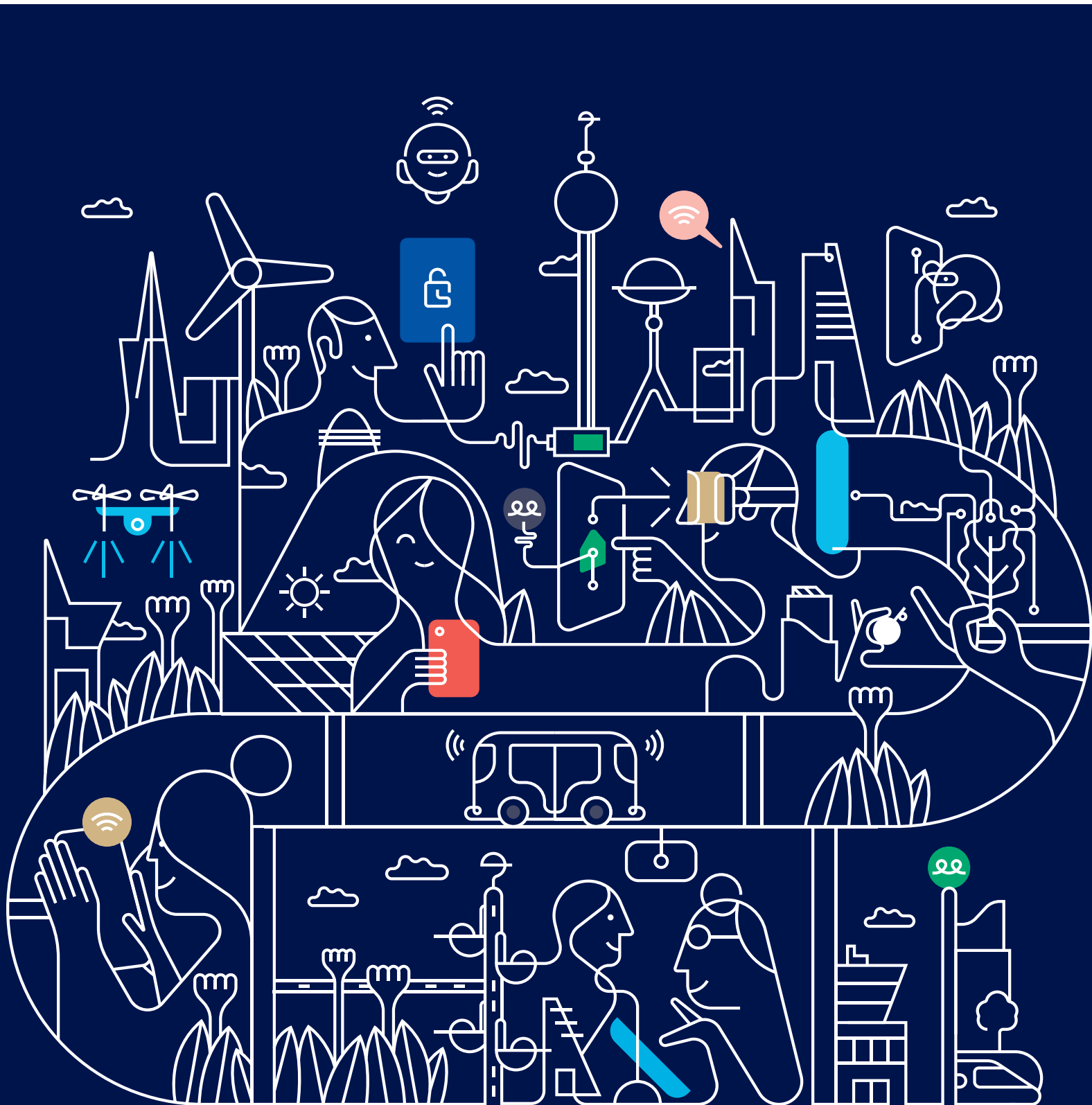




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Arbetaren 13



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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

Thomas Levin	Ordförande	
Josefine Ericsson	Ledamot	
Jeanette Lanemo Nordenström	Ledamot	
Jonathan Nordin	Ledamot	
Jon Stråth	Ledamot	
Niclas Tennmark	Ledamot	T.o.m. 21/10
Alexander Åström Karlsson	Ledamot	
Pontus Leidebjer	Suppleant	
Kajsa Ytterberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Josefine Ericsson, Jeanette Lanemo Nordenström, Pontus Leidebjer, Thomas Levin, Jonathan Nordin, Jon Stråth, Niclas Tennmark och Alexander Åström Karlsson.

Styrelsen har under året avhållit 8 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 2022-06-14.

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

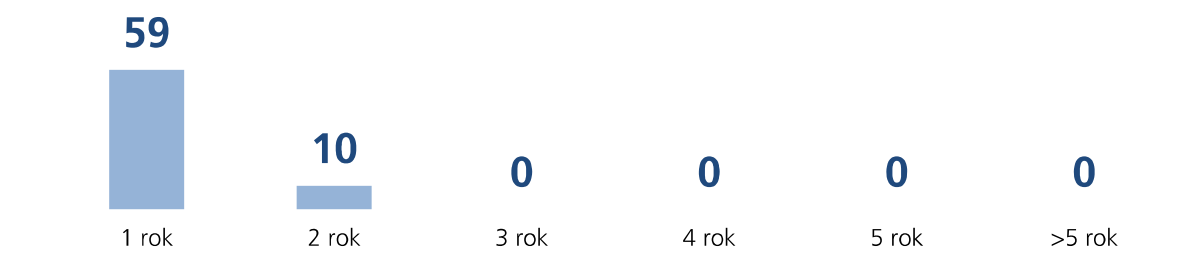
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

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
Ny energideklaration	2022	Genomförs våren 2022 efter OVK
Ventilationsöversyn	2022	Avslutning + OVK
Stamspolning inkl filmning avloppsrör	2022	Filmningen visar inte på några behov av omedelbara åtgärder
Översyn av avfallshantering	2022 - 2023	Bl.a. för anpassning till kommande myndighetskrav
Tvättstuga, nya maskiner m.m.	2021 - 2022	Inklusive vissa ytskick
Renovering våtrum Lidl	2020	
Ommålning trapphus	2020 - 2021	Inklusive LED-belysning med närvarostyrning 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	
Målning av plåttak	2018	Enligt underhållsplan.
Golvslipning i trapphus	2018	Inklusive lagningar i entrén.
Stamspolning m.m.	2018	Utförs vart femte år
Brandskydd	2016	Översyn och uppgradering i alla gemensamma utrymmen inklusive vindar.
Taksäkerhet	2016	Med anledning av nya myndighetskrav
Ventilationsöversyn	2016 - 2019	Åtgärder i en handfull lägenheter kvarstår till 2019. Härfter genomförs injustering och OVK.
Installation av matavfallskvarnar	2015	I samtliga lägenheter som önskat.
Miljöupprustning innergårdar	2015 - 2016	Planteringslådor, växter. Kompletteras senare med ny cykelförvaring och ytterligare växtmaterial.
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
Renovering av soprum till sorteringsrum	2023	Inklusive stängning av sopnedkast

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	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Entrémattor	Elis
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Slamtömning av pumpgröpar	Sortera Industry AB
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 har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

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 38 % kvinnor och 62 % 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 2022 har fyra överlåtelser skett. Priserna har fortsatt varit höga, mellan 104 000 och 128 000 per kvadratmeter.

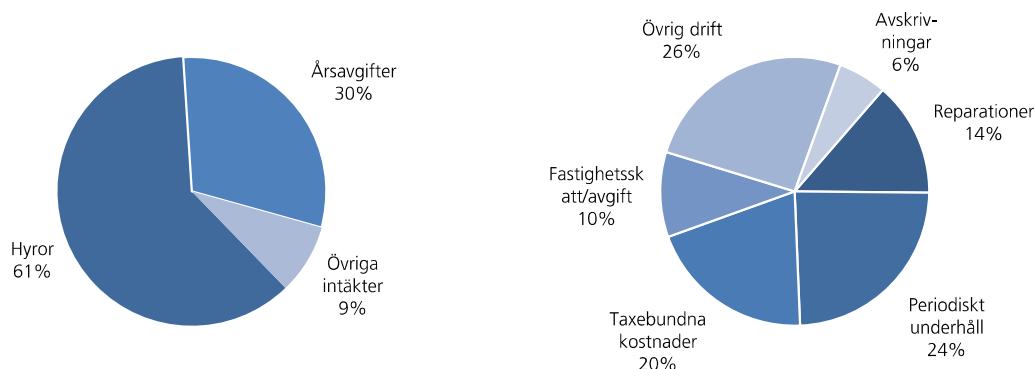
Föreningens ekonomi

Föreningens soliditet är fortsatt god, men allmänna prisökningar och utgifter för vattensador har gjort det nödvändigt att förstärka likviditeten genom en avgiftshöjning. För närvarande bedömer styrelsen det inte heller möjligt med ett avgiftsfritt kvartal. Vi planerar dock inte några ytterligare avgiftshöjningar. Det är inte heller aktuellt att ta upp lån.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 592 295	3 935 613
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 477 348	3 224 653
Finansiella intäkter	9 220	379
Minskning kortfristiga fordringar	0	240 769
Ökning av kortfristiga skulder	0	141 848
	3 486 568	3 607 650
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 337 817	3 476 346
Finansiella kostnader	167	145
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	474 479
Ökning av kortfristiga fordringar	707 406	0
Minskning av kortfristiga skulder	322 189	0
	5 367 580	3 950 969
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 711 284	3 592 295
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 881 011	-343 318

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetarna med ventilation och OVK avslutades i början av maj, med godkänt resultat.

Efter sommaren genomfördes energideklaration. Föreningens energiprestanda mättes till 106 kWh/m² - energiklass D. Ett referensvärde för samma typ av fastigheter är 148.

Stamspolning har genomförts under december 2022. Samtidigt filmades alla stammar i förebyggande syfte. Resultatet indikerar inte några behov av akuta åtgärder.

I samarbete med fastighetsförvaltaren från SBC har förutsättningarna för en bättre avfallshantering utretts. Under inledningen av 2023 byggs ett soprum om till återvinningsrum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	382	308	307	307
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 297	2 552	2 547	2 513
Elkostnad/m ² totalyta	76	55	15	20
Värmekostnad/m ² totalyta	67	113	88	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	17	20
Soliditet (%)	90	90	90	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 122	-470	-1 070	480
Nettoomsättning (tkr)	3 476	3 205	3 307	3 281

Ytuppgifter 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	2 163 046	690 306	-420 927	1 893 667
S:a bundet eget kapital	24 251 872	690 306	-420 927	23 982 493
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 079 016	-690 306	-49 399	-1 339 311
Årets resultat	-1 121 515	-1 121 515	470 326	-470 326
S:a fritt eget kapital	-3 200 531	-1 811 821	420 927	-1 809 637
S:a eget kapital	21 051 341	-1 121 515	0	22 172 856

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 121 515
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 388 710
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-690 306
summa balanserat resultat	-3 200 531

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

1 115 011
-2 085 520

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 476 408	3 204 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	940	19 801
Summa rörelseintäkter		3 477 348	3 224 653

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 741 818	-3 079 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-497 661	-325 175
Personalkostnader	Not 6	-98 338	-71 724
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-270 098	-218 869
Summa rörelsekostnader		-4 607 916	-3 695 215

RÖRELSERESULTAT

-1 130 567 **-470 561**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 220	379
Räntekostnader och liknande resultatposter	-167	-145
Summa finansiella poster	9 053	235

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 121 515 **-470 326**

ÅRETS RESULTAT

-1 121 515 **-470 326**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	19 936 908	20 149 645
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	225 352	282 714

Summa materiella anläggningstillgångar **20 162 261** **20 432 359**

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa finansiella anläggningstillgångar **6 250** **6 250**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

20 168 511

20 438 609

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		813 549	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 774 706	3 761 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	565 531	565 531

Summa kortfristiga fordringar **3 153 786** **4 327 391**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 153 786

4 327 391

SUMMA TILLGÅNGAR

23 322 296

24 766 000

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		5 300	5 300
Medlemsinsatser		22 083 526	22 083 526
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 163 046	1 893 667
Summa bundet eget kapital		24 251 872	23 982 493
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 079 016	-1 339 311
Årets resultat		-1 121 515	-470 326
Summa fritt eget kapital		-3 200 531	-1 809 637
SUMMA EGET KAPITAL		21 051 341	22 172 856
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		298 673	599 193
Skatteskulder		48 706	108 326
Övriga skulder		983 520	1 066 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	940 057	819 284
Summa kortfristiga skulder		2 270 955	2 593 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 322 296	24 766 000

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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Fastighetsrenovering	40 år	40 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Portlågssystem	20 år	20 år
Taksäkerhet	15 år	15 år
Solceller	15 år	15 år
Maskiner till tvättstuga	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	993 747	994 694
Årsavgifter - bortfall	0	-190 937
Årsavgifter - garage	62 975	47 231
Hyror bostäder	42 545	42 545
Hyror lokaler momspliktiga	2 029 038	2 234 739
Hyror lokaler	55 773	85 773
Hyresrabatt	0	-141 443
Elintäkter moms	176 831	27 471
Elintäkter avräkning	-149	0
Värmeintäkter	104 741	104 741
Överlåtelse/pantsättning	10 868	0
Öresutjämning	40	38
	3 476 408	3 204 852

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	940	19 801
		940	19 801
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	18 443	27 014
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 423	0
	Snöröjning/sandning	6 012	6 012
	Städning entreprenad	22 342	89 402
	Städning enligt beställning	2 424	26 170
	Mattvätt/Hyrmattor	14 083	13 253
	OVK Obl. Ventilationskontroll	184 350	0
	Hissbesiktning	2 754	2 673
	Sophantering	0	3 372
	Gård	43 132	10 806
	Serviceavtal	63 371	59 897
	Förbrukningsmateriel	8 496	11 629
	Brandskydd	27 940	158 205
		398 769	408 432
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 654	7 604
	Lokaler	3 430	0
	Tvättstuga	156 668	46 878
	Sophantering/återvinning	12 236	3 998
	Entré/trapphus	2 333	12 071
	Lås	2 070	2 610
	VVS	52 979	396 842
	Värmeanläggning/undercentral	8 934	8 602
	Ventilation	6 451	0
	Elinstallationer	1 088	5 459
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 346	5 158
	Hiss	4 348	36 545
	Tak	8 036	0
	Fasad	9 874	0
	Skador/klotter/skadegörelse	204 999	2 143
	Vattenskada	136 251	33 512
		634 698	561 422
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	115 920	313 721
	Hyreslägenheter	70 707	0
	Lokaler	353 001	0
	Gemensamma utrymmen	7 142	0
	Tvättstuga	35 554	0
	VVS	419 938	0
	Värmeanläggning	46 900	0
	Ventilation	65 849	0
	Elinstallationer	0	48 168
	Hiss	0	59 038
		1 115 011	420 927

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	352 804	256 948
	Värme	314 445	528 343
	Vatten	126 901	119 363
	Sophämtning/renhållning	133 343	128 502
		927 493	1 033 156
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 303	72 238
	Kabel-TV	12 577	12 141
	Bredband	105 156	148 460
		193 036	232 839
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	472 811	422 671
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 741 818	3 079 446

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	30 640	9 137
	Inkassering avgift/hyra	965	4 113
	Revisionsarvode extern revisor	20 844	20 239
	Föreningskostnader	2 606	434
	Styrelseomkostnader	4 847	3 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	5 675
	Förvaltningsarvode	320 369	252 586
	Förvaltningsarvoden övriga	14 368	0
	Administration	19 182	13 194
	Konsultarvode	71 995	5 170
	Föreningsavgifter	5 026	4 907
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 820	6 720
		497 661	325 175

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 448	55 602
	Sociala kostnader	23 890	16 122
		98 338	71 724

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	69 832	69 832
	Förbättringar	142 905	142 905
	Maskiner	0	2 039
	Inventarier	57 362	4 094
		270 098	218 869

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 016 997	25 829 326
	Nyanskaffningar	0	187 671
	Utgående anskaffningsvärde	26 016 997	26 016 997
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 867 352	-5 654 615
	Årets avskrivningar enligt plan	-212 737	-212 737
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 080 088	-5 867 352
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 936 908	20 149 645
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 934 498	7 934 498
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 200 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark	99 600 000	89 200 000
		159 800 000	138 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	123 000 000	106 000 000
	Lokaler	36 800 000	32 200 000
		159 800 000	138 200 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	157 286	157 286
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	157 286	157 286
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-157 286	-155 247
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 039
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-157 286	-157 286
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	-1

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	305 326	18 518
	Nyanskaffningar	0	286 808
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	305 326	305 326
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 612	-18 518
	Årets avskrivningar enligt plan	-57 361	-4 094
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-79 973	-22 612
	Redovisat restvärde vid årets slut	225 353	282 714
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 250	6 250
		6 250	6 250
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	63 422	169 565
	Klientmedel hos SBC	656 556	2 541 943
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 352
		1 774 706	3 761 860
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värmekostnader fördelat på 5 år	565 531	565 531
		565 531	565 531
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 893 667	3 209 898
	Reservering enligt stadgar	690 306	690 306
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-420 927	-2 006 537
	Vid årets slut	2 163 046	1 893 667

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	143 850	125 400
Sociala avgifter	45 198	37 424
Avgifter och hyror	751 009	656 460
	940 057	819 284

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förutsättningarna för en bättre avfallshantering har utretts. Under inledningen av 2023 har ett soprum byggts om till återvinningsrum. Resterande hushållssopor slängs fortsättningsvis i det gamla grovsoprummet med ingång från gatan.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Thomas Levin
Ordförande

Josefine Ericsson
Ledamot

Jeanette Lanemo Nordenström
Ledamot

Jonathan Nordin
Ledamot

Jon Stråth
Ledamot

Niclas Tennmark
Ledamot

Alexander Åström Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Börje Krafft
Extern revisor

Pia Jansson
Intern revisor

ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt!

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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2023-05-23

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se