



Välkommen till årsredovisningen för Brf Arbetaren 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arbetaren 13	1988	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1939

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 69 bostadsrätter om totalt 3 777 kvm och 3 lokaler om 890 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4667 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Levin	Ordförande
Anton Martinsson	Styrelseledamot
Jens Lahti	Styrelseledamot
Jon Stråth	Styrelseledamot
Josefine Ericsson	Styrelseledamot
Kajsa Ytterberg	Styrelseledamot
Emelie Ahlskog	Suppleant
Alexander Åström Karlsson	Suppleant

Valberedning

Harriet Bouvin (sammankallande)
Eivor Lindberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av Thomas Levin, Jon Stråth och Jens Lahti, två i förening.

Revisorer

Börje Krafft Auktoriserad revisor Add & Subtract
Pia Jansson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av entrédörr från gatan
Fortsatt ytskiktsrenovering i källaren
- 2023** ● Åtgärdade ytskikt i källaren med anledning av inträngning av dagvatten efter skyfall.
Montering av backventiler för att förebygga liknande skador i framtiden.
Ombyggnad av soprum till sorteringsrum. Stängning av sopnedkast. Flytt av restavfall till soprum med ingång från gatan.
- 2022** ● Ny energideklaration - Genomförs våren 2022 efter OVK
Stamspolning inkl filmning avloppsrör - Filmningen visar inte på några behov av omedelbara åtgärder
Ventilationsöversyn - Avslutning + OVK
- 2021-2022** ● Tvättstuga, nya maskiner m.m. - Inklusive vissa ytskick
- 2020-2021** ● Ommålning trapphus - Inklusive LED-belysning med närvarostyning i trapphusen
- 2020** ● Gårdsbjälklag - Omsolering och förstärkning av västra gården
Rörarbeten - Ett stort antal gamla "rörkrökar" i gjutjärn har bytts i källare och garage.
Solceller på gathusets södervända tak - Slutmontering våren 2021
Gemensam mätning av hushållsel - Driftsätts 2021
- 2019** ● Ny cykelförvaring på gården
- 2018** ● Målning av plåttak - Enligt underhållsplan.
Golvslipning i trapphus - Inklusive lagningar i entrén.

- 2016** ● Taksäkerhet - Med anledning av nya myndighetskrav
Brandskydd - Översyn och uppgradering i alla gemensamma utrymmen inklusive vindar.
- 2012** ● Ny port - Ny port med glasade ekpartier
- 2011-2012** ● Nytt låssystem - Samtliga fastighetsdörrar förses med elektroniska lås. Vindsdörrar byts. Ny porttelefon installeras.
- 2011** ● Lanterniner, östra gården - Lanterniner har lagts igen
- 2010-2012** ● Byte av undercentral m.m. - Inklusive byte av fastighetens samtliga radiatorventiler.
- 2009** ● Takaltaner - Konvertering från piskbalkonger till takaltaner
- 2005** ● Dörrbyte - Byte till säkerhetsdörrar
Hissrenovering - Utbyte av el och renovering av mekanik
- 2000** ● Renovering av balkonger
Omputsning av fasad
- 1994-1996** ● Rörstambyte - Avloppsstammar, kall- och varmvattenledningar samt VVS-ledningar.
- 1994-1995** ● Elstambyte

Planerade underhåll

- 2028** ● Byte av yttertak plus allt underarbete. Arbetet startar eventuellt tidigare.

Avtal med leverantörer

Entrémattor	Elis
Fastighetsskötsel	SBC
Hämtning av matavfall	SVOA
Internet 500-1000	Ownit Broadband AB
Service och underhåll av hissar	Schindler Hiss
Serviceavtal låssystem	Great Security
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Slamtömning av pumpgropar	Sortera Industry AB
Snöskottning, tak	Dimson
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC
Telefoniavtal för porttelefon	Ownit Broadband AB
Trappstädning	SBC

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har styrelsen ägnat mycket tid åt diskussioner om framtida förvaltning. Kassören har därefter haft uppdraget att ta in anbud, utvärdera dessa och redovisa förslag för styrelsen. Inför beslut har styrelsen övervägt för- och nackdelar med en leverantör eller flera. Styrelsens beslut blev att anta ett anbud från Allgranth som ansvarig för teknisk förvaltning, medan deras samarbetspart PHM redovisning ansvarar för den ekonomiska förvaltningen.

Kassören har för sitt omfattande arbete erhållit ett halvt basbelopp i extra arvode.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen är sedan många år helt skuldfri och ekonomin är fortsatt god. På grund av hög inflation och andra kostnadsökningar höjdes avgiften från 2023. Föreningens likviditet är fortsatt god och några ytterligare avgiftshöjningar är inte aktuella just nu, men med tanke på kommande större utgifter – till exempel renovering av tak under kommande år – kan inte framtida höjningar uteslutas.

Förändringar i avtal

Från årsskiftet 2024/2025 har förvaltningen av föreningen övertagits av Allgranth (teknisk förvaltning och fastighetsskötsel) samt PHM redovisning (ekonomisk förvaltning). SBC har avslutat sitt mångåriga uppdrag genom bokslut för 2024.

SBC har genom en underentreprenör ansvarat för trappstädning. Styrelsen har genomfört en upphandling av ny leverantör som påbörjat sitt uppdrag under inledningen av 2025.

Övriga uppgifter

Under 2024 har sex överlåtelser skett. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 106 504 kr per kvadratmeter, omkring 5 000 kr högre än föregående år.

Styrelsen har under året beslutat om fem andrahandsuthyrningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 96 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 766 789	3 970 481	3 476 408	3 204 852
Resultat efter fin. poster	92 398	458 320	-1 121 515	-470 326
Soliditet (%)	92	92	90	90
Yttre fond	2 118 845	1 738 341	2 163 046	1 893 667
Taxeringsvärde	159 800 000	159 800 000	159 800 000	138 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	332	347	382	307
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	32,9	29,4	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	117	222	71	46
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	58	96	70
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	127	85	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	35	34	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	220	215	245

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 61 746 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	15 764 448	-	-	15 764 448
Upplåtelseavgifter	6 324 378	-	-	6 324 378
Fond, yttre underhåll	1 738 341	-309 802	690 306	2 118 845
Balanserat resultat	-2 775 826	768 122	-690 306	-2 698 010
Årets resultat	458 320	-458 320	92 398	92 398
Eget kapital	21 509 661	0	92 398	21 602 059

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 007 704
Årets resultat	92 398
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-690 306
Totalt	-2 605 612

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	240 803
Balanseras i ny räkning	-2 364 809

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 766 789	3 970 481
Övriga rörelseintäkter	3	5 824	446 415
Summa rörelseintäkter		3 772 613	4 416 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 762 283	-3 092 720
Övriga externa kostnader	9	-556 548	-548 662
Personalkostnader	10	-150 596	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270 036	-270 036
Summa rörelsekostnader		-3 739 463	-3 977 128
RÖRELSERESULTAT		33 150	439 768
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 513	19 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-265	-918
Summa finansiella poster		59 248	18 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		92 398	458 320
ÅRETS RESULTAT		92 398	458 320

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	19 511 556	19 724 232
Maskiner och inventarier	13	110 632	167 992
Summa materiella anläggningstillgångar		19 622 189	19 892 225
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	6 250	6 250
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 250	6 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 628 439	19 898 475
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-621	1 936
Övriga fordringar	15	2 482 566	3 478 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	229 679	301 618
Summa kortfristiga fordringar		2 711 624	3 781 804
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 072 328	0
Summa kassa och bank		1 072 328	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 783 952	3 781 804
SUMMA TILLGÅNGAR		23 412 391	23 680 279

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 083 526	22 083 526
Fond för yttre underhåll		2 118 845	1 738 341
Inträdesavgifter		5 300	5 300
Summa bundet eget kapital		24 207 671	23 827 167
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 698 010	-2 775 826
Årets resultat		92 398	458 320
Summa fritt eget kapital		-2 605 612	-2 317 506
SUMMA EGET KAPITAL		21 602 059	21 509 661
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		286 052	209 342
Skatteskulder		3 719	65 276
Övriga kortfristiga skulder		1 218 126	979 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	302 435	916 541
Summa kortfristiga skulder		1 810 332	2 170 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 412 391	23 680 279

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	33 150	439 768
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	270 036	270 036
	303 186	709 804
Erhållen ränta	59 513	19 470
Erlagd ränta	-265	-918
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	362 434	728 356
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	48 231	1 015 506
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-360 286	-100 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 379	1 643 525
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	50 379	1 643 525
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 354 808	1 711 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 405 187	3 354 808

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Arbetaren 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 6,67 %
Byggnad	0,5 - 6,74 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 108 332	1 108 337
Årsavgifter garage	72 420	72 420
Hysesintäkter bostäder	48 924	48 673
Hysesintäkter lokaler	72 588	68 148
Hysesintäkter lokaler, moms	2 151 556	2 049 104
Deb. fastighetsskatt, moms	353 540	353 540
Hyses- och avgiftsrabatt	-237 687	0
El, moms	73 084	141 450
Uppvärmning, moms	104 740	104 740
Intäkter solel, moms	10	0
Dröjsmålsränta	0	807
Pantsättningsavgift	6 303	8 925
Överlåtelseavgift	8 598	14 338
Administrativ avgift	882	0
Vidarefakturerade kostnader	3 500	0
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	3 766 789	3 970 481

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	65 735
Övriga intäkter	5 824	12 000
Försäkringsersättning	0	368 680
Summa	5 824	446 415

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 468	11 543
Städning utöver avtal	0	38 548
Sotning	0	8 513
Besiktningar	7 906	0
Hissbesiktning	3 150	3 000
Brandskydd	16 991	1 914
Myndighetstillsyn	0	1 950
Gårdkostnader	0	10 416
Gemensamma utrymmen	4 118	2 151
Sophantering	0	1 807
Snöröjning/sandning	11 235	13 484
Serviceavtal	63 569	6 080
Mattvätt/Hyrmattor	16 683	15 829
Förbrukningsmaterial	4 326	8 663
Summa	146 445	123 898

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 544	5 185
Bostadsrättslägenheter	11 374	0
Tvättstuga	14 970	199 991
Trapphus/port/entr	719	12 369
Sophantering/återvinning	2 675	65 538
Dörrar och lås/porttele	41 344	51 193
VVS	16 759	149 213
Värmeanläggning/undercentral	0	9 098
Ventilation	6 339	5 916
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	22 835
Hissar	19 957	71 151
Tak	13 695	0
Vattenskada	350 955	137 164
Skador/klotter/skadegörelse	11 206	132 931
Summa	491 536	862 585

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	22 460
Huskropp utvändigt	57 918	0
Tvättstuga	73 558	0
Entr/trapphus	0	3 278
Sophantering/återvinning	0	223 687
Dörrar och lås	12 491	0
VVS	0	60 377
Värmeanläggning	17 963	0
Elinstallationer	78 873	0
Summa	240 803	309 802

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
EI	264 218	271 841
Uppvärmning	592 111	591 070
Vatten	228 584	161 852
Sophämtning/renhållning	158 816	103 655
Summa	1 243 728	1 128 418

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 038	82 379
Kabel-TV	14 914	10 789
Bredband	93 939	95 619
Fastighetsskatt	480 470	479 230
Korr. fastighetsskatt	-1 589	0
Summa	639 772	668 017

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 917	18 023
Inkassokostnader	2 420	5 064
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	6
Revisionsarvoden extern revisor	21 991	22 400
Styrelseomkostnader	11 122	0
Fritids och trivselkostnader	1 479	5 542
Föreningskostnader	469	8 231
Förvaltningsarvode enl avtal	389 829	350 648
Överlåtelsekostnad	14 153	14 564
Pantsättningskostnad	15 250	11 702
Övriga förvaltningsarvoden	32 043	47 432
Administration	22 562	7 812
Konsultkostnader	35 768	44 840
Bostadsrätterna Sverige	0	6 820
Föreningsavgifter	5 545	5 579
Summa	556 548	548 662

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	115 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	35 596	15 710
Summa	150 596	65 710

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Dröjsmålsränta	0	15
Kostnadsränta skatter och avgifter	265	897
Övriga räntekostnader	0	6
Summa	265	918

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 016 997	26 016 997
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 016 997	26 016 997
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 292 764	-6 080 088
Årets avskrivning	-212 676	-212 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 505 440	-6 292 764
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 511 556	19 724 232
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 934 498</i>	<i>7 934 498</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 200 000	60 200 000
Taxeringsvärde mark	99 600 000	99 600 000
Summa	159 800 000	159 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	462 612	462 612
Utgående anskaffningsvärde	462 612	462 612
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-294 619	-237 259
Avskrivningar	-57 360	-57 360
Utgående avskrivning	-351 979	-294 619
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 632	167 992

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 250	6 250
Summa	6 250	6 250

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	114 930	123 442
Momsavräkning	34 777	0
Transaktionskonto	1 262 559	2 286 634
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 482 566	3 478 250

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	186 231	301 618
Förutbet fast skötsel	6 276	0
Förutbet försäkr premier	37 172	0
Summa	229 679	301 618

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	28 320	0
Uppl kostnad Värme	85 888	0
Uppl kostn vatten	33 637	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 904	0
Uppl kostnad arvoden	110 855	113 852
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 831	35 884
Förutbet hyror/avgifter	0	766 805
Summa	302 435	916 541

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet har inletts för att utarbeta en ny underhållsplan. Föreningens tidigare plan är gammal och inte längre särskilt aktuell. Vår tekniske förvaltare har uppdraget att ta fram förslag till ny plan. Genom vår tekniske förvaltare förbereds också den omfattande renovering av fastighetens tak som kommer att krävas senast inom fem år, sannolikt tidigare. En renovering som innefattar byte av hela plåttaket inklusive omfattande underarbeten kommer att kräva att föreningen tar upp lån.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anton Martinsson
Styrelseledamot

Jens Lahti
Styrelseledamot

Jon Stråth
Styrelseledamot

Josefine Ericsson
Styrelseledamot

Kajsa Ytterberg
Styrelseledamot

Thomas Levin
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Add & Subtract
Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Pia Jansson
Internrevisor

För räkenskapsåret 2024 avger jag följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Vid granskningen 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 ersättningsskyldighet gentemot föreningen.

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

Pia Torun Jansson

internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arbetaren 13, org.nr 716411–7025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arbetaren 13 för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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

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. Risker 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 Brf Arbetaren 13 för år 2024 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 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 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 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, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Börje Krafft

Auktoriserad revisor