



Välkommen till årsredovisningen för Brf Arbetaren 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 nr 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
Jonathan Nordin	Styrelseledamot
Jeanette Lanemo Nordenström	Styrelseledamot
Jon Stråth	Styrelseledamot
Josefine Ericsson	Styrelseledamot
Kajsa Ytterberg	Styrelseledamot
Alexander Åström Karlsson	Suppleant
Anton Martinsson	Suppleant

Valberedning

Harriet Bouvin, sammankallande
Eivor Lindberg

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen eller av Thomas Levin, Jon Stråth och Alexander Åström Karlsson, två i förening

Revisorer

Börje Krafft Auktoriserad revisor Add & Subtract
Pia Jansson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ombyggnad av soprum till sorteringsrum. Stängning av sopnedkast. Flytt av restavfall till soprum med ingång från gatan.
Åtgärdade ytskikt i källaren med anledning av inträngning av dagvatten efter skyfall.
Montering av backventiler för att förebygga liknande skador i framtiden.
- 2022** ● Ventilationsöversyn - Avslutning + OVK
Ny energideklaration - Genomförs våren 2022 efter OVK
Stamspolning inkl filmning avloppsrör - Filmningen visar inte på några behov av omedelbara åtgärder
- 2021-2022** ● Tvättstuga, nya maskiner m.m. - Inklusive vissa ytskick
- 2020-2021** ● Ommålning trapphus - Inklusive LED-belysning med närvarostyning i trapphusen
- 2020** ● Gårdsbjälklag - Omisolering och förstärkning av västra gården
Gemensam mätning av hushållsel - Driftsätts 2021
Solceller på gathusets södervända tak - Slutmontering våren 2021
Rörarbeten - Ett stort antal gamla "rörkrökar" i gjutjärn har bytts i källare och garage.
- 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. - Inklusivt byte av fastighetens samtliga radiatorventiler.
- 2009 ● Takaltaner - Konvertering från piskbalkonger till takaltaner
- 2005 ● Hissrenovering - Utbyte av el och renovering av mekanik
Dörrbyte - Byte till säkerhetsdörrar
- 2000 ● Omputsning av fasad
Renovering av balkonger
- 1994-1996 ● Rörstambyte - Avloppsstammar, kall- och varmvattenledningar samt VVS-ledningar.
- 1994-1995 ● Elstambyte

Planerade underhåll

- 2024 ● Renovering av entrédörr från gatan
Fortsatt ytskiktsrenovering i källaren

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Under 2023 har avfallshanteringen i fastigheten förändrats. Sopnedkassen har stängts. Ett sorteringsrum har inretts i det större soprummet på bottenvåningen. Restavfall från hushållen lämnas i det yttre sorteringsrum med ingång från gatan. I detta rum lämnas också matavfall.

Styrelsen har under året arbetat mycket med information för att få medlemmarna att sortera rätt och hålla rent i våra gemensamma utrymmen. Information är svårt, men resultatet har förbättrats avsevärt mot slutet av året.

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 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning från 2023 och att avgiftsfritt kvartal inte skulle gälla för 2023. Kostnaderna för föreningen har visat sig stiga betydligt mindre än befarat, varför styrelsen under våren 2024 beslutat att återinföra ett avgiftsfritt kvartal. Det kommer alltså inte att utgå några månadsavgifter för bostadsrättshavare för tredje kvartalet. Beslut om avgiftsfrihet kommer att tas år för år. Föreningens ekonomi är beroende av såväl avgifter som hyresintäkter. Under året har ett nytt avtal tecknats med Lidl, från 1 oktober 2023 och 36 månader framåt. Avtalet innebär i princip oförändrade intäkter. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Ett nytt avtal har ingåtts om hämtning av matavfall. I övrigt har inga förändringar gjorts av föreningens avtal.

Övriga uppgifter

Under 2023 har 11 överlåtelser skett. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 101 370 kr per kvadratmeter.

Fastigheten drabbades sensommaren 2023 av vattenskador i källaren till följd av skyfall då stadens avloppsledningar inte hade tillräcklig kapacitet och dagvatten flödade in i källaren. Skadorna har åtgärdats och föreningen har numera backventiler i aktuella avloppsledningar för att förhindra en upprepning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 95 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 970 481	3 476 408	3 204 852	3 306 524
Resultat efter fin. poster	722 233	-1 121 515	-470 326	-1 070 393
Soliditet (%)	91	90	90	90
Yttre fond	1 738 341	2 163 046	1 893 667	3 209 898
Taxeringsvärde	159 800 000	159 800 000	138 200 000	138 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	347	382	307	307
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	29,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	279	71	46	310
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	96	70	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	70	85	143	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	34	32	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	163	215	245	152
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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 116 004 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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	15 764 448	-	-	15 764 448
Upplåtelseavgifter	6 324 378	-	-	6 324 378
Fond, yttre underhåll	2 163 046	-1 115 011	690 306	1 738 341
Balanserat resultat	-2 079 016	-6 504	-690 306	-2 775 826
Årets resultat	-1 121 515	1 121 515	722 233	722 233
Eget kapital	21 051 341	0	722 233	21 773 575

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 085 520
Årets resultat	722 233
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-690 306
Totalt	-2 053 593

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	309 802
Balanseras i ny räkning	-1 743 791

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 970 481	3 476 408
Övriga rörelseintäkter	3	446 415	940
Summa rörelseintäkter		4 416 896	3 477 348
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 092 720	-3 741 818
Övriga externa kostnader	9	-548 662	-497 661
Personalkostnader	10	-65 710	-98 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270 036	-270 098
Summa rörelsekostnader		-3 977 128	-4 607 916
RÖRELSERESULTAT		439 768	-1 130 567
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 470	9 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-918	-167
Summa finansiella poster		18 552	9 053
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		458 320	-1 121 515
ÅRETS RESULTAT		458 320	-1 121 515

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	19 724 232	19 936 908
Maskiner och inventarier	13	167 992	225 352
Summa materiella anläggningstillgångar		19 892 225	20 162 261
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	6 250	6 250
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 250	6 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 898 475	20 168 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 936	813 549
Övriga fordringar	15	3 478 250	1 774 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	301 618	565 531
Summa kortfristiga fordringar		3 781 804	3 153 786
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 781 804	3 153 786
SUMMA TILLGÅNGAR		23 680 279	23 322 296

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 083 526	22 083 526
Fond för yttre underhåll		1 738 341	2 163 046
Aktiekapital		5 300	5 300
Summa bundet eget kapital		23 827 167	24 251 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 775 826	-2 079 016
Årets resultat		722 233	-1 121 515
Summa fritt eget kapital		-2 053 593	-3 200 531
SUMMA EGET KAPITAL		21 773 574	21 051 341
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		209 342	298 673
Skatteskulder		65 276	48 706
Övriga kortfristiga skulder		979 460	983 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	916 541	940 057
Summa kortfristiga skulder		2 170 618	2 270 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 944 192	23 322 296

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	439 768	-1 130 567
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	270 036	270 098
Erhållen ränta	19 470	9 220
Erlagd ränta	-918	-167
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	728 356	-851 416
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 015 506	-707 406
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-100 337	-322 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 643 525	-1 881 011
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 643 525	-1 881 011
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 711 284	3 592 295
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 354 808	1 711 284

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 108 337	993 747
Årsavgifter garage	72 420	62 975
Hysesintäkter bostäder	48 673	42 545
Hysesintäkter lokaler	68 148	55 773
Hysesintäkter lokaler, moms	2 049 104	2 029 038
Deb. fastighetsskatt, moms	353 540	0
Elintäkter avräkning, moms	0	-149
El, moms	141 450	176 831
Uppvärmning	0	104 741
Uppvärmning, moms	104 740	0
Dröjsmålsränta	807	0
Pantsättningsavgift	8 925	10 868
Överlåtelseavgift	14 338	0
Öres- och kronutjämning	-1	40
Summa	3 970 481	3 476 408

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	65 735	0
Övriga intäkter	12 000	940
Försäkringsersättning	368 680	0
Summa	446 415	940

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 543	18 443
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 423
Städning enligt avtal	0	22 342
Städning utöver avtal	38 548	2 424
Sotning	8 513	0
Hissbesiktning	3 000	2 754
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	184 350
Brandskydd	1 914	27 940
Myndighetstillsyn	1 950	0
Gårdkostnader	10 416	43 132
Gemensamma utrymmen	2 151	0
Sophantering	1 807	0
Snöröjning/sandning	13 484	6 012
Serviceavtal	6 080	63 371
Mattvätt/Hyrmattor	15 829	14 083
Förbrukningsmaterial	8 663	8 496
Summa	123 898	398 769

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	5 185	12 654
Hyseslokaler	0	3 430
Tvättstuga	199 991	156 668
Trapphus/port/entr	12 369	2 333
Sophantering/återvinning	65 538	12 236
Dörrar och lås/porttele	51 193	2 070
VVS	149 213	52 979
Värmeanläggning/undercentral	9 098	8 934
Ventilation	5 916	6 451
Elinstallationer	0	1 088
Tele/TV/bredband/porttelefon	22 835	12 346
Hissar	71 151	4 348
Tak	0	8 036
Fasader	0	9 874
Vattenskada	137 164	136 251
Skador/klotter/skadegörelse	132 931	204 999
Summa	862 585	634 698

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	22 460	115 920
Hyseslägenheter	0	70 707
Lokaler	0	353 001
Tvättstuga	0	35 554
Entr/trapphus	3 278	0
Sophantering/återvinning	223 687	0
Gemensamma utrymmen	0	7 142
VVS	60 377	419 938
Värmeanläggning	0	46 900
Ventilation	0	65 849
Summa	309 802	1 115 011

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	271 841	352 804
Uppvärmning	591 070	314 445
Vatten	161 852	126 901
Sophämtning/renhållning	103 655	133 343
Summa	1 128 418	927 493

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	82 379	75 303
Kabel-TV	10 789	12 577
Bredband	95 619	105 156
Fastighetsskatt	479 230	472 811
Summa	668 017	665 847

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	18 023	30 640
Inkassokostnader	5 064	965
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	6	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 400	20 844
Styrelseomkostnader	0	4 847
Fritids och trivselkostnader	5 542	0
Föreningskostnader	8 231	2 606
Förvaltningsarvode enl avtal	350 648	320 369
Överlåtelsekostnad	14 564	0
Pantsättningskostnad	11 702	0
Övriga förvaltningsarvoden	47 432	14 368
Administration	7 812	19 182
Konsultkostnader	44 840	71 995
Bostadsrätterna Sverige	6 820	6 820
Föreningsavgifter	5 579	5 026
Summa	548 662	497 661

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	50 000	72 450
Övriga arvoden	0	1 998
Arbetsgivaravgifter	15 710	23 890
Summa	65 710	98 338

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Dröjsmålsränta	15	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	897	167
Övriga räntekostnader	6	0
Summa	918	167

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 016 997	26 016 997
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 016 997	26 016 997
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 080 088	-5 867 352
Årets avskrivning	-212 676	-212 737
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 292 764	-6 080 088
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 724 232	19 936 908
<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	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	462 612	462 612
Utgående anskaffningsvärde	462 612	462 612
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-237 259	-179 897
Avskrivningar	-57 360	-57 362
Utgående avskrivning	-294 619	-237 259
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	167 992	225 352

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 250	6 250
Summa	6 250	6 250

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	123 442	63 422
Klientmedel	0	656 556
Transaktionskonto	2 286 634	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	3 478 250	1 774 706

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	301 618	565 531
Summa	301 618	565 531

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad arvoden	113 852	143 850
Beräknade uppl. sociala avgifter	35 884	45 198
Förutbet hyror/avgifter	766 805	751 009
Summa	916 541	940 057

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 432 000	4 432 000

Underskrifter

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

Stockholm

Jeanette Lanemo Nordenström
Styrelseledamot

Jon Stråth
Styrelseledamot

Jonathan Nordin
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



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 13:08

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 28.05.2024 17:46

DOCUMENT ID:

rJVxD2_X4R

ENVELOPE ID:

rkWID2uXV0-rJVxD2_X4R

DOCUMENT NAME:

Brf Arbetaren 13, 716411-7025 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS LEVIN thomas.levin@ownit.nu	Signed Authenticated	28.05.2024 18:32 28.05.2024 18:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/12/09) IP: 89.253.113.26
2. JON STRÅTH jon.strath@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 19:02 28.05.2024 19:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/11/07) IP: 89.253.113.8
3. Jeanette Lanemo Nordenström jelano@lanemo.se	Signed Authenticated	28.05.2024 22:05 28.05.2024 18:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/24) IP: 217.213.72.40
4. MARIE JOSEFINE ERICSSON josefine.ericsson7@outlook.com	Signed Authenticated	28.05.2024 22:28 28.05.2024 22:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/25) IP: 89.253.113.51
5. KAJSA YTTERBERG kajsaytterberg@hotmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 22:43 28.05.2024 22:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/12) IP: 94.255.243.35
6. JONATHAN NORDIN jonathan.nordin@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 02:02 28.05.2024 17:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/01) IP: 95.193.135.36
7. BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	Signed Authenticated	29.05.2024 12:03 29.05.2024 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/09) IP: 91.145.34.122
8. TORUN JANSSON pippen.jansson@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 13:08 29.05.2024 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/29) IP: 2.71.114.62

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13**
716411-7025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13** för år 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvattningsberättelsen 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13** för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 överträdelse 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 samma datum som min elektroniska underskrift

Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.05.2024 12:03

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 28.05.2024 17:46

DOCUMENT ID:
S1flw2dmER

ENVELOPE ID:
rkexw2um4C-S1flw2dmER

DOCUMENT NAME:
Brf Arbetaren 13 RB 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	Signed Authenticated	29.05.2024 12:03 29.05.2024 12:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/09) IP: 91.145.34.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

För räkenskapsåret 2023 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.

Stockholm 17 maj 2024

Pia T Jansson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.05.2024 15:45

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 28.05.2024 17:46

DOCUMENT ID:
r1LIPnuXN0

ENVELOPE ID:
Syxv3_X4A-r1LIPnuXN0

DOCUMENT NAME:
revisionsberättelse-2023.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORUN JANSSON pippen.jansson@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 15:45 29.05.2024 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/29) IP: 2.71.114.62

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed