



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Arbetaren 13

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 1995-09-05 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Frida Andersson	Ledamot
Marie Gran	Ledamot
Thomas Levin	Ledamot
Jonathan Nordin	Ledamot
Jon Stråth	Ledamot
Alexander Åström Karlsson	Ledamot

Gudrun Aldheimer	Suppleant
Lars Olof Nyman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

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

### Valberedning

Harriet Bouvin  
Eivor Lindberg

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-12. Extra stämma med anledning av förslag till ny stadga..

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

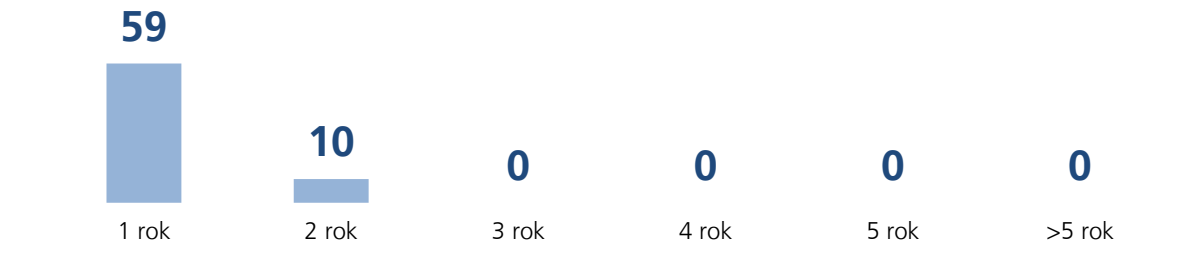
Värdeåret är 1939.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 667 m<sup>2</sup>, varav 2 802 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 865 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	36 månader
Kaffehandel	35 m <sup>2</sup>	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
Stamspolning m.m.	2018	Utförs vart femte år
Målning av plåttak	2018	Enligt underhållsplan.
Golvslipning i trapphus	2018	Inklusive lagningar i entrén.
Ventilationsöversyn	2016 - 2019	Åtgärder i en handfull lägenheter kvarstår till 2019. Härefter genomförs injustering och OVK.
Brandskydd	2016	Översyn och uppgradering i alla gemensamma utrymmen inklusive vindar.
Taksäkerhet	2016	Med anledning av nya myndighetskrav
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
Ventilationsöversyn	2019	Avslutning + OVK
Ny cykelförvaring på gården	2019	
Sophantering	2019	För att eliminera soplukt och förbättra möjligheten att källsortera.
Gårdsbjälklag	Senare	Behov av omisolering och förstärkning bevakas.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Ownit Broadband 500-1000 Mbit
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Evident Clean AB
Entrémattor	Carpeting
Trapphusväxter	Hässelby Blommor
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Slamtömning av pumpgröpar	LS Tankservice
Telefoniavtal för porttelefon	Ownit Broadband
Snöskottning	Dimson
Service och underhåll av hissar	Schindler Hiss

## Övrig information

Under året har endast fem överlåtelse skett. Priserna har dock varit fortsatt höga. De varierade mellan 86 829 kr och 106 410 per kvadratmeter. Det genomsnittliga försäljningspriset var 99 241 kr per kvadratmeter.

Stämman har givit styrelsen möjlighet att extra arvoda ledamöter som utfört arbetsuppgifter utöver det normala. Styrelsen har för 2018 beslutat använda ett halvt basbelopp för arvodering till Alexander Åström Karlsson, Jonathan Nordin och Frida Andersson.

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Sedan hösten 2013 är föreningen skuldfri och har goda intäkter från lokaluthyrning. Den avgående styrelsen ser inte några behov av höjda avgifter under överskådlig tid.

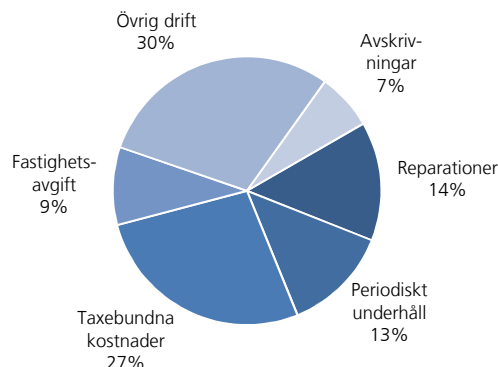
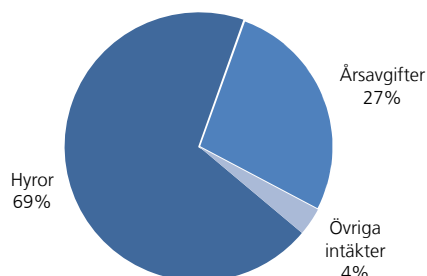
I många år har föreningens ekonomi medgett ett avgiftsfritt kvartal för medlemmarna. Så skedde även 2018. Den avgående styrelsen har vid sitt januarisammanträde beslutat att tredje kvartalet 2019 ska vara avgiftsfritt.

Av föreningens likvida medel utgör ca 900 tkr en deposition från Lidl avseende två kvartalshyror. Medlen finns på ett separat konto.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 598 445</b>	<b>3 696 676</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 110 081	3 091 000
Finansiella intäkter	367	99
Minskning kortfristiga fordringar	11 873	0
Ökning av kortfristiga skulder	953 021	0
	<b>4 075 342</b>	<b>3 091 099</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 877 606	2 396 826
Finansiella kostnader	2	59
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 234
Minskning av kortfristiga skulder	0	784 210
	<b>2 877 608</b>	<b>3 189 329</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 796 179</b>	<b>3 598 445</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 197 734</b>	<b>-98 231</b>

\*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har en rad planerade underhållsinsatser genomförts. Fastighetens plåttak har målats. Stengolven i trapphuset har slipats/polerats. Avloppsstammarna har spolats. Ventilationsöversynen har fortsatt med insatser såväl på fastighetsnivå som i många medlemslägenheter. Belysningen på vindarna har kompletterats. Styrelsen har under hela året arbetat med frågan om sophantering. Stora praktiska insatser har gjorts av ett par av styrelsens ledamöter. Några driftavtal har omförhandlats; städning och växter i trapphusen. Systemet för lås och bokning av tvättstuga/takaltaner har uppgraderats.

## Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	307	307	307	307
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 329	2 307	2 245	2 240
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	15	15	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	113	111	113	109
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	21	22
Soliditet (%)	92	95	92	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	21	482	498	139
Nettoomsättning (tkr)	3 110	3 091	3 033	3 029

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 802 m<sup>2</sup> bostäder och 1 865 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	2 397 438	690 306	-218 177	1 925 309
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 486 264</b>	<b>690 306</b>	<b>-218 177</b>	<b>24 014 135</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 273 490	-690 306	700 161	-1 283 344
Årets resultat	20 610	20 610	-481 984	481 984
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 252 880</b>	<b>-669 696</b>	<b>218 177</b>	<b>-801 361</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 233 384</b>	<b>20 610</b>	<b>0</b>	<b>23 212 774</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	20 610
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-583 184
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-690 306</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 252 880</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>397 728</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-855 152</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 110 081	3 090 999
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 110 081</b>	<b>3 091 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-2 453 426	-2 002 550
Övriga externa kostnader	Not 4	-344 238	-305 184
Personalkostnader	Not 5	-79 943	-89 091
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-212 230	-212 230
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 089 836</b>	<b>-2 609 056</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>20 245</b>	<b>481 944</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		367	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-59
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>365</b>	<b>40</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>20 610</b>	<b>481 984</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>20 610</b>	<b>481 984</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	20 371 615	20 570 637
Maskiner	Not 8	18 740	31 947
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 390 355</b>	<b>20 602 584</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	6 250	6 250
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 250</b>	<b>6 250</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 396 605</b>	<b>20 608 834</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 966	1 916
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 914 151	3 728 340
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 916 117</b>	<b>3 730 256</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 916 117</b>	<b>3 730 256</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 312 722</b>	<b>24 339 091</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inträdesavgifter	5 300	5 300
Medlemsinsatser	22 083 526	22 083 526
Fond för yttre underhåll	2 397 438	1 925 309
Not 12		
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>24 486 264</b>	<b>24 014 135</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 273 490	-1 283 344
Årets resultat	20 610	481 984
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 252 880</b>	<b>-801 361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>23 233 384</b>	<b>23 212 774</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	329 137	44 972
Övriga skulder	974 893	853 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	775 307	227 937
Not 13		
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 079 338</b>	<b>1 126 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>25 312 722</b>	<b>24 339 091</b>

## Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Fastighetsreovering	40 år	40 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Portlåssystem	20 år	20 år
Taksäkerhet	15 år	15 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	801 440	802 810
Årsavgifter - garage	47 231	47 231
Hyror bostäder	36 996	36 996
Hyror lokaler momspliktiga	2 037 316	2 018 232
Hyror lokaler	82 313	80 944
Värmeintäkter	104 741	104 741
Öresutjämning	44	44
	<b>3 110 081</b>	<b>3 090 999</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	5 104	18 570
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	19 131	25 253
	Fastighetsskötsel gård beställning	49 280	57 275
	Snöröjning/sandning	10 175	13 606
	Städning entreprenad	77 154	74 365
	Städning enligt beställning	7 700	1 248
	Mattvätt/Hyrmattor	13 508	13 376
	Hissbesiktning	2 471	2 398
	Gemensamma utrymmen	0	6 251
	Sophantering	4 935	16 870
	Gård	9 997	13 188
	Serviceavtal	21 382	50 949
	Förbrukningsmateriel	8 611	18 735
	Brandskydd	4 303	60 188
		<b>233 751</b>	<b>372 274</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	36 049	0
	Tvättstuga	7 130	10 209
	Sophantering/återvinning	20 547	9 532
	Entré/trapphus	2 477	11 086
	Lås	1 871	7 621
	VVS	23 864	37 843
	Ventilation	38 200	22 625
	Elinstallationer	39 175	7 147
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 358	5 848
	Hiss	34 916	10 508
	Mark/gård/utemiljö	19 197	0
	Skador/klotter/skadegörelse	51 808	0
	Vattenskada	162 117	0
		<b>441 708</b>	<b>122 419</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	15 545
	Sophantering/återvinning	0	36 753
	Entré/trapphus	166 371	0
	VVS	51 813	0
	Ventilation	72 300	165 880
	Tak	107 245	0
		<b>397 729</b>	<b>218 177</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	84 851	71 332
	Värme	528 324	519 942
	Vatten	109 403	104 252
	Sophämtning/renhållning	111 115	74 231
	Grovsopor	0	29 964
		<b>833 694</b>	<b>799 721</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	64 392	53 543
	Kabel-TV	11 598	11 422
	Bredband	182 301	138 259
		<b>258 291</b>	<b>203 224</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>288 253</b>	<b>286 735</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 453 426</b>	<b>2 002 550</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	7 380	4 638
	Juridiska åtgärder	16 870	0
	Hysesförluster	851	2
	Revisionsarvode extern revisor	18 545	18 112
	Föreningskostnader	1 218	0
	Styrelseomkostnader	10 926	9 837
	Fritids- och trivselkostnader	729	8 066
	Förvaltningsarvode	259 112	229 156
	Administration	1 775	1 803
	Korttidsinventarier	0	4 690
	Konsultarvode	9 249	24 040
	Föreningsavgifter	4 923	4 841
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 660	0
		<b>344 238</b>	<b>305 184</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	61 547	68 746
	Sociala kostnader	18 396	20 345
		<b>79 943</b>	<b>89 091</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	69 832	69 832
	Förbättringar	129 191	129 191
	Maskiner	13 207	13 207
		<b>212 230</b>	<b>212 230</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 623 613	25 623 613
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 623 613</b>	<b>25 623 613</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 052 976	-4 853 954
	Årets avskrivningar enligt plan	-199 022	-199 022
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 251 999</b>	<b>-5 052 976</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 371 615</b>	<b>20 570 637</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 934 498	7 934 498
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 800 000	36 800 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
		<b>92 800 000</b>	<b>92 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	73 200 000	73 200 000
	Lokaler	19 600 000	19 600 000
		<b>92 800 000</b>	<b>92 800 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	157 286	157 286
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>157 286</b>	<b>157 286</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-125 338	-112 131
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 207	-13 207
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-138 545</b>	<b>-125 338</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>18 740</b>	<b>31 947</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 518	18 518
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 518</b>	<b>18 518</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 518	-18 518
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 518</b>	<b>-18 518</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 250	6 250
		<b>6 250</b>	<b>6 250</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	117 970	117 970
	Skattefordran	2	1 520
	Momsavräkning	0	10 405
	Klientmedel hos SBC	3 795 837	3 598 445
	Placeringskonto hos SBC	1 000 342	0
		<b>4 914 151</b>	<b>3 728 340</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 925 309	1 316 151
	Reservering enligt stadgar	690 306	690 306
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-218 177	-81 148
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 397 438</b>	<b>1 925 309</b>
<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	70 248	69 198
	Sociala avgifter	21 444	21 114
	Avgifter och hyror	683 615	137 625
		<b>775 307</b>	<b>227 937</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avslutande arbeten när det gäller ventilationskontroll har beställts. Offerter för ny cykelförvaring på gårdarna har begärts in.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 20, 2 2019



Frida Andersson  
*Ledamot*



Marie Gran  
*Ledamot*



Thomas Levin  
*Ledamot*



Jonathan Nordin  
*Ledamot*



Jon Stråth  
*Ledamot*



Alexander Åström Karlsson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20, 3 2019



Börje Krafft  
*Extern revisor*



Ulf Jansson  
*Intern revisor*

## 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 2018.

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 2018-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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. Risker 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvärlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2019-03-20

  
Börje Kräft  
Auktoriserad revisor

## För räkenskapsåret 2018 avger jag följande revisionsberättelse

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

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

Stockholm 12 mars 2019



Ulf Jansson

Intern revisor