



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Arbetaren 13



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Frida Andersson	Ledamot	T.o.m. 2020-11-03
Marie Gran	Ledamot	
Thomas Levin	Ledamot	
Jonathan Nordin	Ledamot	
Jon Stråth	Ledamot	
Alexander Åström Karlsson	Ledamot	
Gudrun Aldheimer	Suppleant	
Erik Josefson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Harriet Bouvin	Sammanställande
Eivor Lindberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arbetaren nr 13	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

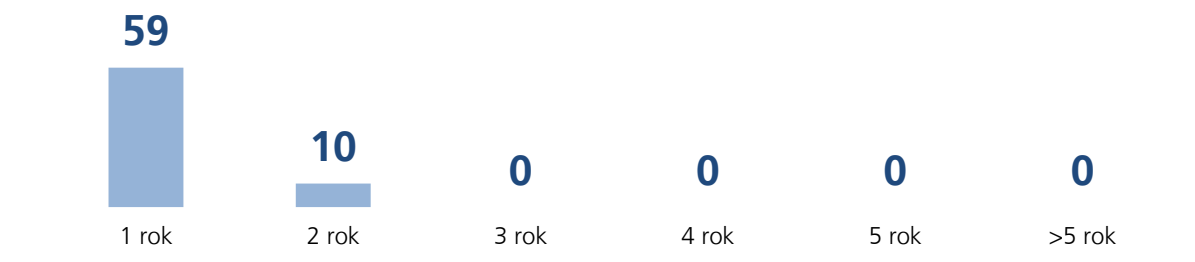
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Tvättstuga
Takaltaner
Grovsoprum

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering tvättstuga	2021	Styrelsen planerar våren 2021 för omfattning och tidplan Genomförs hösten 2021 efter att alla eljobb avslutats Avslutning + OVK
Ny energideklaration	2021	
Ventilationsöversyn	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Under 2020 har enbart tre överlåtelse genomförts. Priserna var dock fortsatt höga. Det genomsnittliga försäljningspriset var 96 175 kr per kvadratmeter.

Föreningens ekonomi

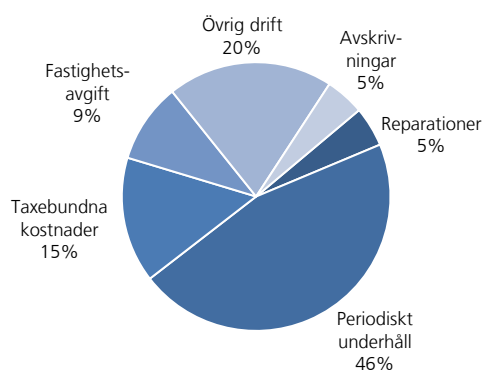
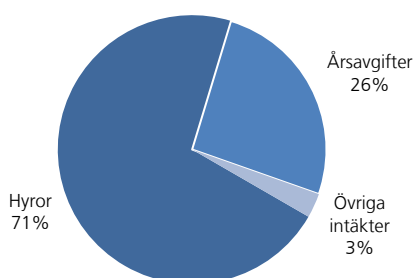
Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Föreningen är skuldfri och har goda intäkter från lokaluthyrning. Den avgående styrelsen ser inte behov av avgiftshöjningar under överskådlig tid. Under många år har detta inneburit ett avgiftsfritt kvartal. Trots något minskande intäkter från lokaluthyrning bedömer styrelsen att detta kan vara möjligt också för 2021. Styrelsen har därför beslutat att tredje kvartalet 2021 ska vara avgiftsfritt.

Av föreningens totala likvida medel utgör omkring 900 tkr en deposition från Lidl avseende två kvartalshyror.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 496 010	4 796 179
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 306 384	3 281 058
Finansiella intäkter	685	691
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 989
Ökning av kortfristiga skulder	366 537	5 422
	3 673 606	3 289 160
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 170 273	2 588 523
Finansiella kostnader	101	807
Ökning av materiella anläggningstillgångar	205 713	0
Ökning av kortfristiga fordringar	857 916	0
	5 234 003	2 589 329
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 935 613	5 496 010
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 560 397	699 831

*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 1 429 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

2020 präglades av många olika underhålls- och investeringsprojekt. Vi har isolerat om västra gården. Trapphuset har renoverats med ny färgsättning och ny belysning. Efter beslut på stämman 2020 har elsystemet förberetts för gemensam mätning av hushålls-el med bland annat nya elmätaren i samtliga lägenheter. Installation av solceller på gathusets södervända tak har förberetts. Ett stort antal gamla "rörkrökar" i gjutjärn har bytts i källare och garage. Föreningen har dessutom låtit renovera våtrum i Lidl's lokaler.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	307	307	307	307
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 547	2 513	2 329	2 307
Elkostnad/m ² totalyta	15	20	18	15
Värmekostnad/m ² totalyta	88	113	113	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	23	22
Soliditet (%)	90	92	92	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 070	480	21	482
Nettoomsättning (tkr)	3 307	3 281	3 110	3 091

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 759 148	0	0	15 759 148
Inträdesavgifter	5 300	0	0	5 300
Upplåtelseavgifter	6 324 378	0	0	6 324 378
Fond för yttre underhåll	3 209 898	690 306	-170 424	2 690 016
S:a bundet eget kapital	25 298 724	690 306	-170 424	24 778 842
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 585 149	-690 306	650 614	-1 545 458
Årets resultat	-1 070 393	-1 070 393	-480 190	480 190
S:a ansamlad förlust	-2 655 542	-1 760 699	170 424	-1 065 267
S:a eget kapital	22 643 182	-1 070 393	0	23 713 575

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 070 393
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-894 844
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-690 306</u>
summa balanserat resultat	-2 655 543

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>2 006 537</u>
att i ny räkning överförs	-649 006

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 306 524	3 281 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-140	0
Summa rörelseintäkter		3 306 384	3 281 058
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 779 682	-2 176 643
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 355	-317 221
Personalkostnader	Not 6	-96 236	-94 658
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-207 088	-212 229
Summa rörelsekostnader		-4 377 361	-2 800 752
RÖRELSERESULTAT		-1 070 977	480 306
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		685	691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101	-807
Summa finansiella poster		584	-116
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 070 393	480 190
ÅRETS RESULTAT		-1 070 393	480 190

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 174 711	20 172 592
Maskiner	Not 9	2 039	5 533
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 176 750	20 178 125
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 250	6 250
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 250	6 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 183 000	20 184 375
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 319	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 156 115	5 613 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	754 044	0
Summa kortfristiga fordringar		4 911 478	5 613 959
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 911 478	5 613 959
SUMMA TILLGÅNGAR		25 094 478	25 798 335

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		5 300	5 300
Medlemsinsatser		22 083 526	22 083 526
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 209 898	2 690 016
Summa bundet eget kapital		25 298 724	24 778 842
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 585 149	-1 545 458
Årets resultat		-1 070 393	480 190
Summa fritt eget kapital		-2 655 542	-1 065 267
SUMMA EGET KAPITAL		22 643 182	23 713 575
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		496 294	158 424
Skatteskulder		234 899	128 758
Övriga skulder		1 068 866	988 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	651 237	809 401
Summa kortfristiga skulder		2 451 296	2 084 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 094 478	25 798 335

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Fastighetsrenovering	40 år	40 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Portlågssystem	20 år	20 år
Taksäkerhet	15 år	15 år
Solceller	15 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	802 810	801 979
Årsavgifter - garage	47 231	47 231
Hyror bostäder	42 545	42 545
Hyror lokaler momspliktiga	2 230 751	2 200 332
Hyror lokaler	85 536	84 182
Hysesrabatt	-7 128	0
Värmeintäkter	104 741	104 741
Öresutjämning	37	48
	3 306 524	3 281 058

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	-140	0
		-140	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	19 379	21 664
	Snöröjning/sandning	10 259	10 258
	Städning entreprenad	84 310	79 299
	Städning enligt beställning	5 000	7 000
	Mattvätt/Hymattor	13 304	14 257
	Sotning	7 470	0
	Hissbesiktning	2 700	2 625
	Sophantering	0	3 825
	Gård	9 833	9 833
	Serviceavtal	47 122	49 160
	Förbrukningsmateriel	14 196	18 106
	Brandskydd	32 868	0
		246 441	216 026
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	55 086
	Lokaler	20 879	0
	Tvättstuga	17 721	34 116
	Sophantering/återvinning	8 771	13 344
	Vind	21 355	0
	Entré/trapphus	4 720	0
	Lås	1 207	3 090
	VVS	103 896	45 508
	Värmeanläggning/undercentral	4 167	8 048
	Ventilation	3 974	7 164
	Elinstallationer	6 254	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	365	63 629
	Hiss	7 431	18 512
	Balkonger/altaner	1 038	0
	Mark/gård/utemiljö	0	41 184
	Garage/parkering	7 343	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 540
	Vattenskada	0	53 405
		209 121	346 626
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	234 326	0
	Gemensamma utrymmen	0	170 425
	Entré/trapphus	627 927	0
	VVS	438 262	0
	Elinstallationer	146 310	0
	Mark/gård/utemiljö	559 712	0
		2 006 538	170 425
	Taxebundna kostnader		
	El	67 914	92 100
	Värme	412 048	526 363
	Vatten	79 749	92 828
	Sophämtning/renhållning	103 873	86 176
		663 585	797 468
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 196	66 850
	Kabel-TV	11 932	11 816
	Bredband	152 269	150 420
		233 397	229 086
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	420 601	417 013
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 779 682	2 176 643

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	6 317	7 640
	Revisionsarvode extern revisor	19 738	19 121
	Föreningskostnader	1 385	1 234
	Styrelseomkostnader	4 552	9 634
	Fritids- och trivselkostnader	826	7 924
	Förvaltningsarvode	248 836	245 082
	Administration	1 026	1 773
	Konsultarvode	0	13 317
	Föreningsavgifter	5 026	4 988
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 650	6 510
		294 355	317 221

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	73 947	72 747
	Sociala kostnader	22 289	21 911
		96 236	94 658

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	69 832	69 832
	Förbättringar	133 762	129 191
	Maskiner	3 495	13 207
		207 088	212 229

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 623 613	25 623 613
	Nyanskaffningar	205 713	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 829 326	25 623 613
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 451 021	-5 251 999
	Årets avskrivningar enligt plan	-203 594	-199 022
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 654 615	-5 451 021
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 174 711	20 172 592
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 934 498	7 934 498
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark	89 200 000	89 200 000
		138 200 000	138 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 000 000	106 000 000
	Lokaler	32 200 000	32 200 000
		138 200 000	138 200 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	157 286	157 286
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	157 286	157 286
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-151 752	-138 546
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 494	-13 207
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-155 246	-151 753
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 039	5 533

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 518	18 518
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 518	18 518
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 518	-18 518
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 518	-18 518
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 250	6 250
		6 250	6 250
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	220 502	117 949
	Klientmedel hos SBC	2 934 271	4 495 168
	Placeringskonto hos SBC	1 001 342	1 000 842
		4 156 115	5 613 959
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Värmekostnader fördelat på 5 år	754 044	0
		754 044	0
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 690 016	2 397 438
	Reservering enligt stadgar	690 306	690 306
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-170 424	-397 728
	Vid årets slut	3 209 898	2 690 016

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	69 798	71 598
	Sociala avgifter	21 302	21 868
	Avgifter och hyror	560 137	715 935
		651 237	809 401

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

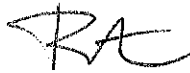
Projekten med gemensam mätning av hushålls-el och solceller på gathuset tak avslutas och driftsätts under våren 2021.

Styrelsen planerar för en mer omfattande renovering av föreningens tvättstuga. Omfattning och tidplan kommer att fastställas under våren 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

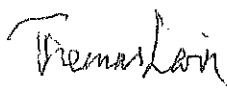
STOCKHOLM den 29 / 04 2021



Frida Andersson
Ledamot



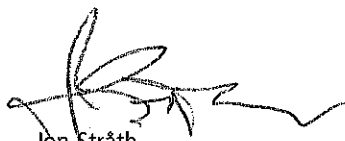
Marie Gran
Ledamot



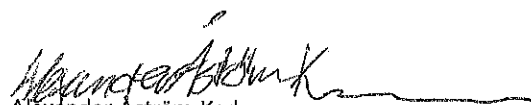
Thomas Levin
Ledamot



Jonathan Nordin
Ledamot



Jon Stråth
Ledamot

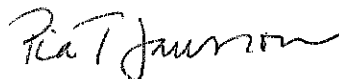


Alexander Åström Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2021



Börje Krafft
Extern revisor



~~Ulf Jansson~~ Pia T 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 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm 2021-05-03



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

För räkenskapsåret 2020 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2021



Pia Jansson

Internrevisor/suppleant

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 21 juni 2021 kl. 19:00

Lokal: Hemma hos Thomas Levin, 3 trappor gathuset

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och övriga förtroendevalda
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Styrelsens information om pågående och planerat arbete i fastigheten
18. Stämmans avslutande

Den som önskar delta digitalt anmäler sin e-postadress senast den 18 juni till styrelsen@arbetaren13.se

Stockholm den 10 maj 2021

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13