

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Arbetaren 17**

Org.nr 769603-5091

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

| Innehåll                       | Sida |
|--------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse         | 2    |
| Resultaträkning                | 7    |
| Balansräkning                  | 8    |
| Tilläggsupplysningar och noter | 10   |
| Underskrifter                  | 14   |

*Handwritten signatures:*  
A large stylized signature on the left.  
Three smaller signatures on the right, with the middle one appearing to be "KSTB".

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Brf Arbetaren 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-25 bestått av:

|              |                              |                  |
|--------------|------------------------------|------------------|
| Ordinarie    | Niclas Abrahamsson           |                  |
|              | Asta Bergström               |                  |
|              | Ola Boman                    |                  |
|              | Karin Isaksson (tom oktober) |                  |
|              | Olivia Liu                   |                  |
|              | Kim Theodoridou Bergquist    |                  |
| Suppleanter  | Måns Giesecke                |                  |
|              | Christopher Holmlund         |                  |
| Revisor      | Christina Gotting            | Gotting Revision |
| Valberedning | Patrik Bergh                 |                  |
|              | Margareta Sjöberg            |                  |

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket (PRV) 2019-01-10.

### Fastighets- och lägenhetsförteckning

Föreningen köpte fastigheten 2000-07-03. Föreningen registrerades hos PRV 1998-10-20. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2000-06-06.

Föreningens fastighet, Arbetaren 17 bebyggdes 1937.

Fastigheten har en tomtareal om 1004 kvm, vars mark innehas med äganderätt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 74 lägenheter och 6 lokaler, varav 2 lägenheter och 6 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rok (27-28 kvm)

20 st 1 rok (23-25 kvm)

31 st 2 rok (35-48 kvm)

2 st 3 rok

1 st 4 rok

Total bostadsyta: 2 560 kvm

Total lokalyta: 1 360 kvm

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 stycken överlåtelser ägt rum.

Vid andrahandsuthyrning skall styrelsen tillskrivas för godkännande av uthyrningen. Om lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrätthavaren för avflyttning.

Så kallad Korttidsuthyrning (AirBnB och liknande) godkänns inte.

Andrahandsuthyrning av föreningens hyreslägenheter godkänns inte.

Vid slutet av året uppgick antalet medlemmar till 102 (2019: 100 medlemmar) med minst 10% ägande.

*lv*

*lv*

*KTB*

*lv*

*lv*

*lv*

**Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomisk- och Teknisk förvaltning samt fastighetsskötseln har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

**Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. I försäkringen ingår även försäkring för bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar i föreningen så att detta inte behöver tecknas separat av respektive medlem.

**Ekonomi**

Föreningen hade per 2020-12-31 följande lånebild

|          | Ränta   | Villkorsändring |            |
|----------|---------|-----------------|------------|
| Swedbank | 1,000 % | 3 månader       | 8 miljoner |
| Swedbank | 0,996 % | 3 månader       | 2 miljoner |
| Swedbank | 1,029 % | 3 månader       | 3 miljoner |

Den totala skuldsättningen var 13 miljoner vilket motsvarar 5 078 kr/kvm.

Styrelsen har amorterat bort lånet på 3 miljoner under våren 2021. Det resterande lånet uppgår nu till 10 miljoner och skulden är 3 906kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har upprättat en avbetalningsplan (2%) för resterande lån.

Årsavgiften för bostadsrätterna är 351 kr/kvm och år. Ingen ändring planeras under kommande år.

Fr.om år 2020 redovisar föreningen utgående moms på individuellt avläst el, s.k. IMD, samtidigt får ingående moms dras av på motsvarande del.

**Föreningen**

Bostadsrättsföreningen är av skattemyndigheten klassad som oäkta bostadsföretag.

För att en bostadsrättsförening skall anses vara ett äkta bostadsföretag krävs att minst 60 % av hela taxeringsvärdet för föreningens fastighet belöper på de till medlemmar med bostadsrätt eller hyresrätt upplåtna bostadslägenheterna.

Styrelsen har under en tid utrett möjligheterna att bli äkta men bedömer att förutsättningarna i nuläget inte föreligger. Ärendet är därför bordlagt tills vidare.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 341 kvm lokalytor.

**Fastighetsskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1937.

Den del av taxeringsvärdet som avser bostäder beskattas med de lägsta av 0,3 % eller 1 377 kr per lägenhet. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen eller andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

*dy*

*dy* *KTB* *dy* *dy*

### Verksamhet under året som varit

Ordinarie årsstämma hölls den 25 juni 2020. 20 medlemmar/20 lägenheter var representerade.

### Fastigheten

- En genomgång av fastighetens skick skedde hösten 2010 och en uppdatering av underhållsplanen våren 2020. Den senaste revideringen var 2021-01-18 där en bedömning av vad som behöver åtgärdas på 1 års, 5 års och 10 års sikt gjordes. Baserat på underhålls- och ekonomisk plan har följande arbeten genomförts eller påbörjats under 2020:
- Löpande Brandskyddskontroll (SBA) utförs var tredje månad
- Fortsatt injustering av system för styrning av undercentraler och värme
- OVK alla hyreslokaler och bostadslägenheter är klara
- Vattentrycksmätning genomförd och tryckstegspumpar installerade
- Trapphusreoveringen startade i april och slutbesiktningen var i januari-februari 2021
- Försöket med matavfallssortering sedan september 2019 har blivit permanent hämtning
- Ett antal medlemmar startade i april 2020 en grupp för planering och genomförande av balkonger och altaner på gårdssidan. Styrelsen har varit delaktig som stöd och genomförande av extra föreningsstämma för beslut om byggnationen. Projektet har erhållit bygglov och gruppens målsättning är att färdigställa bygget under senvåren/sommaren 2021 eller att påbörja bygget snarast möjligt efter att ärendet skickats till Hyresnämnden för godkännande av stämmans beslut.
- Beslut om ändrad verksamhet för förrådsutrymmet på vinden i 41:an planerades tas upp på en extra föreningsstämma i november. Beslut om flytt av förråd samt förvärv av yta i källaren från hyresgäst beslutades på årsstämman 2020. Planerat beslut om ändrad användning av vindsutrymmet har förhalats av pandemin och av utdragna förhandlingar med lokalhyresgästen om källarutrymmet.
- Höstens extra föreningsstämma ställdes in pga pandemin. Stämman hade två frågor för beslut. 1) Den angående balkonger planeras till våren 2021. 2) Den angående ändrad användning av vindsutrymmet planeras till årsstämman i juni 2021.

### Lokalhyresgäster

- Lokalhyresgästen i lokal nr 9006 Sörmans har övertagits av Grosshandlarn TdR AB.
- Pandemin påverkade även våra lokalhyresgäster. Staten beslutade under våren 2020 om hyresstöd till vissa näringsverksamheter under perioden april-juni. Upplägget var statligt bidrag på upp till 25% av månadshyran med villkoret att fastighetsägaren bidrog med lika mycket, dvs totalt 50% hyresrabatt under tremånadersperioden. De intresserade fick ansöka om bidrag och föreningen godkände dessa för tre hyresgäster.

ky

**Verksamhet hittills samt kommande under år 2021**

- Styrelsen har amorterat bort lånet på 3 miljoner under våren 2021. Det resterande lånet uppgår nu till 10 miljoner och skulden är 3 906kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har upprättat en avbetalningsplan (2%) för resterande lån.
- Den totala renoveringskostnaden under innevarande budgetår beräknas till 1 175 000 där en större elrenovering i Sörmans lokal står för drygt hälften. Uppskattat renoveringsbehov under kommande tioårs period är 8,4 miljoner.
- Beslut om ändring av användning av hyreslägenheten 111/41 tas upp på årsstämman
- Beslut om ändring av användning av vindsvåningen i 41:an tas upp på årsstämman
- Diskussion om att skaffa digitalt bokningssystem för tvättstuga och uteplats/grill
- Avtal tecknat med företag för underhållsavtal av växter på innergård. Planerad projekt är pergola och förbättrad gårdsbelysning.
- Avfallshantering har utökats med metallåtervinning.
- Planering att upprätta en förteckning och en bevakningsfunktion av samtliga avtal.
- Extra föreningsstämma hålls den 30 mars 2021
- Ordinarie årsstämma – juni 2021



| <b>Flerårsöversikt</b>                            | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                   | 5 068 348   | 5 214 810   | 5 165 142   | 4 914 864   | 5 100 746   |
| Resultat efter finansiella poster                 | -593 883    | 1 149 558   | 652 281     | 768 491     | -883 540    |
| Soliditet*                                        | 80,24%      | 80,44%      | 75,00%      | 73,89%      | 68,68%      |
| Genomsnittlig årsavgifter/<br>kvm bostadsrättsyta | 351         | 351         | 351         | 351         | 351         |
| Lån/kvm bostadsrättsyta                           | 5 205       | 5 205       | 7 207       | 7 347       | 9 386       |
| Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta                  | 214         | 231         | 229         | 225         | 220         |

\* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

| <b>Eget kapital</b>                                 | <b>Insatser</b>   | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Yttre<br/>fond</b> | <b>Fritt eget<br/>kapital</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 31 912 000        | 34 247 454                      | 875 760               | -9 754 411                    |
| Resultat enligt beslut av årets<br>föreningsstämma: |                   |                                 |                       |                               |
| Avsättning till reparationsfond                     |                   |                                 | 1 300 000             | -1 300 000                    |
| Årets resultat                                      |                   |                                 |                       | -890 546                      |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>31 912 000</b> | <b>34 247 454</b>               | <b>2 175 760</b>      | <b>-11 944 957</b>            |

### Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Balanserat resultat        | -9 675 086  |
| Avsättning till yttre fond | -800 000    |
| Årets resultat             | -890 546    |
| Att disponera              | -11 365 632 |
| <br>                       |             |
| Balanseras i ny räkning    | -11 365 632 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar

## RESULTATRÄKNING

|                                             | <u>Not</u> | <u>2020-01-01</u><br><u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> |
|---------------------------------------------|------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                      |            |                                         |                                         |
| Hyror och avgifter                          | 1          | 5 066 349                               | 5 207 518                               |
| Övriga föreningsintäkter                    | 2          | 1 999                                   | 7 292                                   |
|                                             |            | <u>5 068 348</u>                        | <u>5 214 810</u>                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                     |            |                                         |                                         |
| Driftskostnader                             | 3          | -1 678 574                              | -1 808 620                              |
| Reparation och underhåll                    | 4          | -2 061 114                              | -472 373                                |
| Styrelsekostnader                           | 5          | -172 941                                | -116 077                                |
| Övriga förvaltnings- och föreningskostnader | 6          | -807 549                                | -753 473                                |
| Avskrivningar                               | 7,8        | -771 565                                | -762 065                                |
|                                             |            | <u>-5 491 743</u>                       | <u>-3 912 608</u>                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                      |            | -423 395                                | 1 302 202                               |
| <b>Finansiella poster</b>                   |            |                                         |                                         |
| Ränteintäkter                               |            | 0                                       | 93                                      |
| Räntekostnader                              |            | <u>-170 488</u>                         | <u>-152 737</u>                         |
| Summa resultat från<br>finansiella poster   |            | -170 488                                | -152 644                                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>    |            | -593 883                                | 1 149 558                               |
| Skatt på årets resultat                     |            | -296 663                                | -660 779                                |
| <b>Årets resultat</b>                       |            | <b>-890 546</b>                         | <b>488 779</b>                          |

*av*

*88* *VF* *VF* *d*

**BALANSRÄKNING**

|                                              | <u>Not</u> | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 7          | 66 202 955        | 66 962 930        |
| Maskiner och inventarier                     | 8          | 87 599            | 4 180             |
|                                              |            | <u>66 290 554</u> | <u>66 967 110</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 66 290 554        | 66 967 110        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |            | 9 016             | 0                 |
| Övriga fordringar                            |            | 429 004           | 52 748            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9          | 295 172           | 292 759           |
|                                              |            | <u>733 192</u>    | <u>345 507</u>    |
| Kassa och bank                               |            | 4 973 904         | 5 610 738         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 5 707 096         | 5 956 245         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>71 997 650</b> | <b>72 923 355</b> |



**BALANSRÄKNING**

|                                              | <u>Not</u> | <u>2020-12-31</u>  | <u>2019-12-31</u> |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 31 912 000         | 31 912 000        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 34 247 454         | 34 247 454        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 175 760          | 875 760           |
|                                              |            | <u>68 335 214</u>  | <u>67 035 214</u> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                    |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -9 675 086         | -8 863 865        |
| Årets resultat                               |            | -890 546           | 488 779           |
|                                              |            | <u>-10 565 632</u> | <u>-8 375 086</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 57 769 582         | 58 660 128        |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 10         |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 13 000 000         | 13 000 000        |
|                                              |            | <u>13 000 000</u>  | <u>13 000 000</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 132 092            | 246 896           |
| Övriga skulder                               |            | 503 487            | 423 795           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 592 489            | 592 536           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>1 228 068</u>   | <u>1 263 227</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>71 997 650</b>  | <b>72 923 355</b> |

*By*

*W* *WAF* *OL*  
*KERS* *AB*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2)

### **Värderingsprinciper m.m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes).

| Anläggningstillgångar    | % per år |
|--------------------------|----------|
| Byggnad                  | 0,5%     |
| Ombyggnad lokal          | 2,0%     |
| Ombyggnad avlopp/rör     | 2,5%     |
| Ombyggnad tak            | 4,0%     |
| Standardförbättringar    | 5,0%     |
| Fönsterbyte              | 2,0%     |
| Installation gallergrind | 6,7%     |
| Inredning på innergård   | 10,0%    |
| Inventarier              | 7,0%     |
| Maskiner                 | 10,0%    |

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Styrelse**

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.  
Minskning av sociala avgifter för 2020 beror på statlig nedsättning pga Covid-19.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 Hyror och avgifter           | 2020             | 2019             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                        | 876 156          | 876 156          |
| Hysesintäkter bostäder             | 48 312           | 48 313           |
| Hysesintäkter förråd               | 3 285            | 1 587            |
| Hysesintäkter lokaler              | 3 770 145        | 3 841 125        |
| Fakturerade elkostnader            | 321 142          | 379 608          |
| Balkongtillägg                     | 15 936           | 15 936           |
| Administration andrahandsuthyrning | 14 735           | 29 760           |
| Pant- och överlåtelseavgifter      | 16 638           | 15 033           |
|                                    | <u>5 066 349</u> | <u>5 207 518</u> |

bcy

ry  
KTB  
AB

|                                         | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 2 Övriga intäkter</b>            |                  |                  |
| Försäkringsersättning                   | 0                | 6 505            |
| Övriga intäkter                         | 1 999            | 787              |
|                                         | <u>1 999</u>     | <u>7 292</u>     |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>            |                  |                  |
| Vatten                                  | 105 670          | 92 670           |
| Värme                                   | 533 447          | 576 913          |
| El                                      | 371 450          | 486 560          |
| Sophantering                            | 171 168          | 158 996          |
| Snöröjning                              | 5 031            | 37 505           |
| Kabel-TV                                | 100 494          | 98 078           |
| Entrémattor                             | 10 730           | 10 520           |
| Hiss enligt avtal                       | 21 795           | 11 023           |
| Fastighetsförsäkring                    | 95 885           | 92 846           |
| Fastighetsförvaltning inkl städning     | 203 027          | 190 474          |
| Kostnad elavläsning                     | 26 132           | 25 588           |
| Övriga avtal                            | 33 745           | 27 447           |
|                                         | <u>1 678 574</u> | <u>1 808 620</u> |
| <b>Not 4 Reparationer och underhåll</b> |                  |                  |
| Lägenheter                              | 0                | 721              |
| Lokaler                                 | 129 535          | 9 148            |
| Tvättstuga                              | 11 002           | 69 385           |
| Fastighet                               | 1 785 003        | 337 747          |
| Hiss                                    | 43 984           | 28 281           |
| Gård/utemiljö                           | 91 590           | 27 091           |
|                                         | <u>2 061 114</u> | <u>472 373</u>   |
| <b>Not 5 Styrelsekostnader</b>          |                  |                  |
| Styrelsearvoden                         | 141 900          | 93 000           |
| Sociala avgifter                        | 31 041           | 23 077           |
|                                         | <u>172 941</u>   | <u>116 077</u>   |

dy

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

| <b>Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b> | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsskatt                                          | 437 746            | 433 898            |
| Revisionsarvode                                          | 23 500             | 19 875             |
| Porttelefon                                              | 5 157              | 5 128              |
| Konsultarvoden                                           | 83 901             | 2 825              |
| Bankkostnader                                            | 3 532              | 4 558              |
| Förvaltning utanför avtal                                | 77 337             | 78 866             |
| Föreningsavgifter                                        | 11 814             | 11 642             |
| Trivselkostnader                                         | 4 540              | 11 145             |
| Administrativa kostnader                                 | 49 853             | 45 753             |
| Datakommunikation                                        | 96 792             | 120 207            |
| Pant- och överlåtelser                                   | 13 377             | 18 601             |
| Övriga externa kostnader                                 | 0                  | 975                |
|                                                          | <u>807 549</u>     | <u>753 473</u>     |
| <br>                                                     |                    |                    |
| <b>Not 7 Byggnad och mark</b>                            | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
| Ingående anskaffningsvärde                               | <u>78 615 601</u>  | <u>78 615 601</u>  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                 | 78 615 601         | 78 615 601         |
| <br>                                                     |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                   | -11 652 671        | -10 892 696        |
| Årets avskrivningar                                      | -759 975           | -759 975           |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                      | <u>-12 412 646</u> | <u>-11 652 671</u> |
| <br>                                                     |                    |                    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                          | <b>66 202 955</b>  | <b>66 962 930</b>  |
| <br>                                                     |                    |                    |
| Redovisat värde byggnader                                | 48 177 955         | 48 937 930         |
| Redovisat värde mark                                     | <u>18 025 000</u>  | <u>18 025 000</u>  |
|                                                          | 66 202 955         | 66 962 930         |
| <br>                                                     |                    |                    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                    |                    |                    |
| Taxeringsvärde för föreningen fastighet                  | 119 200 000        | 119 200 000        |
| varav byggnad                                            | 44 400 000         | 44 400 000         |

*ey*

*88*      *uff*  
*KTB*      *OK*  
*dB*

| <b>Not 8 Maskiner och inventarier</b>    | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 1 465 539         | 1 465 539         |
| Årets anskaffning                        | 95 009            | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>1 560 548</u>  | <u>1 465 539</u>  |
| Ingående avskrivningar                   | -1 461 359        | -1 459 269        |
| Årets avskrivningar                      | -11 590           | -2 090            |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | <u>-1 472 949</u> | <u>-1 461 359</u> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>87 599</b>     | <b>4 180</b>      |

| <b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsförsäkring                                      | 74 095            | 71 186            |
| Kabel-TV                                                  | 25 456            | 25 123            |
| Bredband                                                  | 8 066             | 8 066             |
| Eldebitering                                              | 153 284           | 155 730           |
| Övriga förutbetalda kostnader                             | 34 271            | 32 654            |
|                                                           | <u>295 172</u>    | <u>292 759</u>    |

| <b>Not 10 Långfristiga skulder</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |                   |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                    | Räntesats         | Villkorsändring   |                   |                   |
| Swedbank lån 192                   | 1,000             | 3 mån             | 8 000 000         | 8 000 000         |
| Swedbank lån 403                   | 0,996             | 3 mån             | 2 000 000         | 2 000 000         |
| Swedbank lån 767                   | 1,029             | 3 mån             | 3 000 000         | 3 000 000         |
|                                    |                   |                   | <u>13 000 000</u> | <u>13 000 000</u> |

| <b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror                            | 391 145           | 392 917           |
| Vatten                                                     | 17 888            | 17 349            |
| Sophantering                                               | 8 200             | 7 432             |
| Fjärrvärme                                                 | 69 104            | 74 878            |
| El                                                         | 42 744            | 35 496            |
| Revisionsarvode                                            | 23 000            | 22 000            |
| Fastighetsförvaltning                                      | 27 421            | 27 725            |
| Räntekostnader                                             | 12 987            | 14 739            |
|                                                            | <u>592 489</u>    | <u>592 536</u>    |

*uj*

*uj* *uj* *uj*

*KTB* *uj* *uj*

*uj* *uj* *uj*

**Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

**Ställda säkerheter**

**Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och för  
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

39 000 000  
39 000 000

39 000 000  
39 000 000

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 6/5 2021



Ola Boman  
Ordförande



Niklas Abrahamsson



Asta Bergström

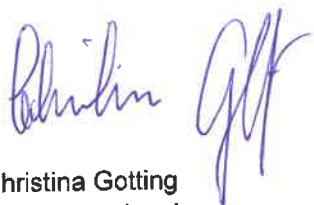


Olivia Liu



Kim Theodoridou Bergqvist

Min revisionsberättelse har avgivits 2021 - 05 - 17



Christina Gotting  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arbetaren 17

Org nr 769603-5091

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arbetaren 17 för år 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arbetaren 17 för år 2020 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller



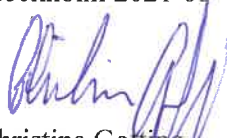
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Stockholm 2021-05-17



Christina Gotting  
Auktoriserad revisor