

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Arbetaren 17**

Org.nr 769603-5091

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar och noter	10
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Brf Arbetaren 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2021-06-15 bestått av:

Ordinarie    Niclas Abrahamsson  
                  Asta Bergström  
                  Ola Boman  
                  Rebecca Karlsson (t o m oktober 2021)  
                  Olivia Liu  
                  Yvonne Mörke  
                  Claudio Reyes

Revisor       Emma Johansson, Delta Revision

Valberedning    Patrik Bergh  
                  Christopher Holmlund  
                  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

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har tio överlåtelse 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 förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren för avflyttning.

Så kallad Korttidsuthyrning (AirBnB och liknande) godkänns inte.

Andrahandsuthyrning av föreningens hyreslägenheter godkänns inte.

Vid slutet av året uppgick antalet medlemmar till 101 (2020: 102 medlemmar) med minst 10% ägande.

**Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 9 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 2021-12-31 följande lånebild

	Ränta	Villkorsändring	
Swedbank	0,988 %	3 månader	7 920 000
Swedbank	1,004 %	3 månader	1 980 000

Den totala skuldsättningen var 9,9 miljoner vilket motsvarar 3 966 kr/kvm.

Styrelsen löste in ett lån på 3 miljoner 2021-07-26.

Samtidigt upprättades en avbetalningsplan på 2 % per år av resterande lån på 10 miljoner.

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

**Fastighetsskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1953.

Den del av taxeringsvärdet som avser bostäder beskattas med de lägsta av 0,3 % eller 1 459 kr per lägenhet. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

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

**Verksamhet under året som varit**

Ordinarie årsstämma hölls den 15 juni 2021. 25 medlemmar/25 lägenheter var representerade.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bostadsrättsföreningen har av skattemyndigheten ansetts vara ett oäkta bostadsföretag.

En dom från december 2021 i högsta förvaltningsdomstolen har ändrat kriterierna varför föreningen i nuläge är att betrakta som ett privatbostadsföretag dvs. en äkta förening. Föreningen har därför deklarerats som privatbostadsföretag för räkenskapsåret 2021 och styrelsen har uppmanat medlemmarna att för samma skatteår taxera för ägande av äkta bostadsrätt dvs utan plikt för förmånsbeskattning av oäkta bostadsföretag. Återbäring för inbetalad förmånsskatt kan begäras för maximalt fem år. Styrelsen har anlitat en skattejurist att sköta föreningens talan under processen mot Skatteverket.

## Fastigheten

En genomgång av fastighetens skick skedde hösten 2010 och uppdateringar av underhållsplanen sker årligen då en bedömning av vad som behöver åtgärdas på 1 års, 5 års och 10 års sikt görs. Den senaste revideringen var 2022-03-14. Baserat på underhålls- och ekonomisk plan har följande arbeten genomförts eller påbörjats under 2021.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 341 kvm lokalytor.

- Löpande Brandskyddskontroll (SBA) utförs var tredje månad
- OVK alla hyreslokaler och bostadslägenheter blev klara i april 2021. Nästa tillfälle är i april 2024.
- Taken renoverades och målades under våren 2021 med slutbesiktning 2021-06-22. Under vintern har medlemmar påtalat läckage från terrasser och hängrännor vilket är under utredning. Garantin gäller i fem år och taket beräknas inte kräva större åtgärder på minst 10 år.
- Stamspoling av samtliga lägenheter har utförts och avslutades september 2021.
- Trapphusrenoveringen avslutades i februari 2021. Bättringsarbeten utförs under våren 2022.
- Hisskorgarnas grindar har bytts ut för att förbättra tillgänglighet och säkerhet.
- För ökad säkerhet i entréer har åtgärd utförts så att portkoden endast verkar mellan kl 06 och kl 22. Övrig tid krävs nyckel.
- Gårdens fasta byggnationer har reparerats och förstärkts. Vattenutkastare och bevattningssystem har reparerats och kompletterats med en slangvinda. Växtligheten har utökats. Under våren 2022 planeras förbättrad belysning och installation av odlingslådor. Det har även utförts en besiktning av gårdens dräneringssystem.
- En cykelrensning från innergårdens cykelstall utfördes under året vilket resulterade i frigörande av ca 10 platser. Cyklarna skänktes i november 2021.
- Återvinningsrummet har justerats, städas veckovis fr o m mars 2022 och har fått förtätad tömningsfrekvens på vissa kärl.
- Lägenhet 111 har renoverats och utrustats för att fungera som övernattningslägenhet och styrelserum enligt beslut på förra årsstämman. Bokningssystem och låsfunktion beräknas stå klart under våren 2022.

## Lokalhyresgäster

- Hyresavtalet med lokalhyresgästen i lokal nr 9006 Georg Sörman med ägaren Grosshandlarn TdR AB har sagts upp. Ny hyresgäst sedan 2022-01-01 är Vetekatten konditori. Ändring av verksamhet föregås av bygglov och avsevärda byggåtgärder. Verksamheten beräknas starta under sommaren. Det innebär även åtgärder för föreningen. Hg hyr en mindre area i källaren än Sörman. Därför behöver tillgänglighet och utrymning från friställda utrymmen säkras vilket konkret innebär att en vägg byggs längs bakre väggen i fd butiksyta i källarplan, en dörr byggs igen och två branddörrar installeras. Hyresgästen önskar även göra ändringar i gatufasadens skyltfönster vilket i så fall sker efter förhandling med föreningen.

**Verksamhet hittills samt kommande under år 2022**

- Hyresnämnden tog upp ärendet om bygge av balkonger 2022-03-09 och beslutade till förmån för genomförandet 2022-03-23. Balkonggruppen vidtar åtgärder snarast möjligt för byggnationen. Bygglov har sedan tidigare beviljats.
- Pulverbrandsläckare har installerats, en i varje källare och en i varje trapphus.
- Beslut om ändring av användning av vindsvåningen i 41:an togs upp på extrastämman den 22 april 2022. Stämman beslutade enligt styrelsens förslag att bygga en lägenhet i egen regi.
- Andra omröstningen om digitala utskick togs upp på extrastämman. Stämman beslutade enligt styrelsens förslag att digitala utskick ska medges.
- Yta har friställts i lokal 9006 i källarplan på 41:an pga att nya hyresgästen inte hyr Sörmans lagerlokal. Beslut om ny användning togs upp på extrastämman. Stämman beslutade att ajournera frågan till ordinarie föreningsstämma och uppdra till styrelsen att till dess utreda frågan samt inhämta förslag från medlemmarna.
- Upprättande av förteckning och bevakningsfunktion av samtliga avtal fortsätter och underlättas i och med att en ny effektivare styrelseportal - Reduca - har börjat användas fr o m januari 2022. Portalen underlättar även flera andra av styrelsens verksamheter.
- Ordinarie årsstämma – 24 maj 2022

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	4 952 301	5 068 998	5 214 810	5 165 142	4 914 864
Resultat efter finansiella poster	-511 882	-593 883	1 149 558	652 281	768 491
Soliditet*	83,66%	80,24%	80,44%	75,00%	73,89%
Genomsnittlig årsavgifter/ kvm bostadsrättsyta	351	351	351	351	351
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 966	5 205	5 205	7 207	7 347
Räntekänslighet*	2,0%	2,6%	2,5%	3,5%	3,7%
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	248	214	231	229	225

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen  
Räntekänsligheten beräknas genom att fastighetslånen delas med omsättningen (intäkten).

<b>Eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	31 912 000	34 247 454	2 175 760	-10 565 632
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till reparationsfond			800 000	-800 000
Årets resultat				-511 882
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 912 000</b>	<b>34 247 454</b>	<b>2 975 760</b>	<b>-11 877 514</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-11 365 632
Avsättning till yttre fond	-800 000
Årets resultat	<u>-511 882</u>
Att disponera	-12 677 514

Balanseras i ny räkning -12 677 514

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

## RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hyror och avgifter	1	4 831 129	5 066 349
Övriga föreningsintäkter	2	121 172	1 999
		<u>4 952 301</u>	<u>5 068 348</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 969 523	-1 678 574
Reparation och underhåll	4	-1 244 775	-2 061 114
Styrelsekostnader	5	-242 041	-172 941
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-1 111 010	-807 549
Avskrivningar	7,9	-771 565	-771 565
		<u>-5 338 913</u>	<u>-5 491 743</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-386 612	-423 395
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-125 270	-170 488
Summa resultat från finansiella poster		<u>-125 270</u>	<u>-170 488</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-511 882	-593 883
Skatt på årets resultat		0	-296 663
<b>Årets resultat</b>		<b>-511 882</b>	<b>-890 546</b>

## BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	65 442 980	66 202 955
Pågående byggnation	8	17 750	0
Maskiner och inventarier	9	76 009	87 599
		<u>65 536 739</u>	<u>66 290 554</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		65 536 739	66 290 554
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	9 016
Övriga fordringar		723 447	429 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	286 505	295 172
		<u>1 009 952</u>	<u>733 192</u>
Kassa och bank		1 830 210	4 973 904
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 840 162	5 707 096
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 376 901</b>	<b>71 997 650</b>



## BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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		2 975 760	2 175 760
		<u>69 135 214</u>	<u>68 335 214</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 365 632	-9 675 086
Årets resultat		-511 882	-890 546
		<u>-11 877 514</u>	<u>-10 565 632</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 257 700</b>	<b>57 769 582</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>9 900 000</u>	<u>13 000 000</u>
		9 900 000	13 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		224 478	132 092
Övriga skulder		322 479	503 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>672 244</u>	<u>592 489</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 219 201</b>	<b>1 228 068</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 376 901</b>	<b>71 997 650</b>

## 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).

<i>Anläggningstillgångar</i>	% 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

<b>Not 1 Hyror och avgifter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	876 156	876 156
Hysesintäkter bostäder	48 312	48 312
Hysesintäkter förråd	8 400	3 285
Hysesintäkter lokaler	3 547 474	3 770 145
Fakturerade elkostnader	290 990	321 142
Balkongtillägg	15 936	15 936
Administration andrahandsuthyrning	30 084	14 735
Pant- och överlåtelseavgifter	13 777	16 638
	<hr/> 4 831 129	<hr/> 5 066 349

<b>Not 2 Övriga intäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Försäkringsersättning	98 384	0
Övriga intäkter	<u>22 788</u>	<u>1 999</u>
	121 172	1 999

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vatten	115 334	105 670
Värme	618 081	533 447
El	551 040	371 450
Sophantering	196 445	171 168
Snöröjning	25 465	5 031
Kabel-TV	101 828	100 494
Entrémattor	10 730	10 730
Hiss enligt avtal	10 285	21 795
Fastighetsförsäkring	99 780	95 885
Fastighetsförvaltning inkl städning	200 154	203 027
Kostnad elavläsning	6 019	26 132
Övriga avtal	<u>34 363</u>	<u>33 745</u>
	1 969 523	1 678 574

<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lägenheter	122 399	0
Lokaler	51 567	129 535
Fastighet	785 576	1 785 003
Tvättstuga	32 673	11 002
Hiss	148 393	43 984
Gård/utemiljö	<u>104 167</u>	<u>91 590</u>
	1 244 775	2 061 114

<b>Not 5 Styrelsekostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Styrelsearvoden	190 400	141 900
Sociala avgifter	<u>51 641</u>	<u>31 041</u>
	242 041	172 941

<b>Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsskatt	439 964	437 746
Revisionsarvode	38 125	23 500
Porttelefon	5 684	5 157
Datakommunikation	96 792	96 792
Självrisker vid skada	23 800	0
Konsultarvoden	300 870	83 901
Förvaltning utanför avtal	110 350	77 337
Trivselkostnader	9 884	4 540
Administrativa kostnader	56 251	49 853
Pant- och överlåtelse	12 583	13 377
Bankkostnader	4 913	3 532
Föreningsavgifter	11 794	11 814
	<u>1 111 010</u>	<u>807 549</u>

<b>Not 7 Byggnad och mark</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde	<u>78 615 601</u>	<u>78 615 601</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 615 601	78 615 601
Ingående avskrivningar	-12 412 646	-11 652 671
Årets avskrivningar	<u>-759 975</u>	<u>-759 975</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 172 621	-12 412 646
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 442 980</b>	<b>66 202 955</b>
Redovisat värde byggnader	47 417 980	48 177 955
Redovisat värde mark	<u>18 025 000</u>	<u>18 025 000</u>
	65 442 980	66 202 955
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	119 200 000	119 200 000
varav byggnad	44 400 000	44 400 000

<b>Not 8 Pågående byggnation</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årets anskaffning	<u>17 750</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 750	0

<b>Not 9 Maskiner och inventarier</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde	1 560 548	1 465 539
Årets anskaffning	0	95 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 560 548</u>	<u>1 560 548</u>
Ingående avskrivningar	-1 472 949	-1 461 359
Årets avskrivningar	-11 590	-11 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 484 539</u>	<u>-1 472 949</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76 009</b>	<b>87 599</b>

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	77 053	74 095
Kabel-TV	26 206	25 456
Bredband	8 066	8 066
Eldebitering	120 301	153 284
Övriga förutbetalda kostnader	54 879	34 271
	<u>286 505</u>	<u>295 172</u>

<b>Not 11 Långfristiga skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Räntesats	Villkorsändring		
Swedbank lån 192	0,988	3 mån	7 920 000	8 000 000
Swedbank lån 403	1,004	3 mån	1 980 000	2 000 000
Swedbank lån 767			0	3 000 000
			<u>9 900 000</u>	<u>13 000 000</u>

<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetalda avgifter och hyror	412 747	391 145
Räntekostnader	7 339	12 987
Vatten	19 531	17 888
Sophantering	9 780	8 200
Fjärrvärme	96 029	69 104
El	92 416	42 744
Revisionsarvode	25 000	23 000
Fastighetsförvaltning	9 402	27 421
	<u>672 244</u>	<u>592 489</u>

**Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

**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

Stockholm den 28, 4 2022



Ola Boman  
Ordförande



Niklas Abrahamsson



Yvonne Mörke



Asta Bergström

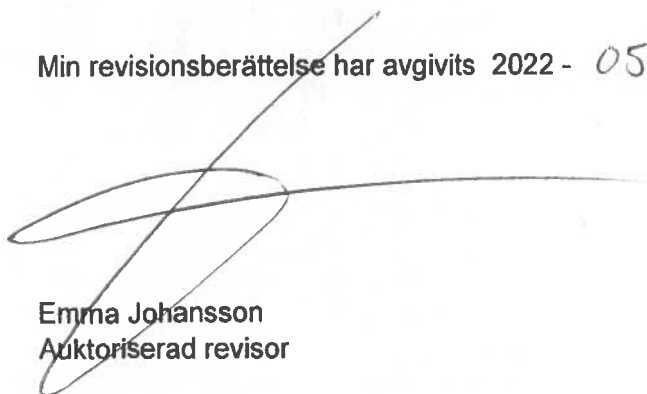


Olivia Liu



Claudio Reyes

Min revisionsberättelse har avgivits 2022 - 05 - 03



Emma Johansson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman 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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Arbetaren 17s finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Arbetaren 17 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.

#### *Upplysningar av särskild betydelse*

Jag vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen: Väsentliga händelser under räkenskapsåret som beskriver att bostadsrättsföreningen har deklarerats som privatbostadsföretag för räkenskapsåret 2021 enligt dom i högsta förvaltningsdomstolen. Tidigare har bostadsrättsföreningen ansetts vara ett oäkta bostadsföretag. Vi har inte modifierat vårt uttande med anledning av detta.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Arbetaren 17 enligt god revisorsred 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 3 maj 2022

  
Emma Johansson  
Auktoriserad revisor