

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen ARBETAREN 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

Förvaltningsberättelse

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 upprättades 1988-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 1995-09-18 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arbetaren nr 13	1988	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1939-1940 och består av två flerbostadshus med fyra respektive fem våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 701 kvadratmeter, varav 2 801 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 900 kvadratmeter utgör lokalyta.

PG 20
RS TH
2005

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter och en lokal med bostadsrätt, samt två lägenheter och tre lokaler med hyresrätt.

I fastigheten finns även ett gemensamt grovsoprum samt cykelrum.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
59	10				

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontrakt löper tom
Mataffär	855*	2008-09-30
Kaffehandel	35	2006-11-29
Garage	975	-----

* enligt senaste mätning, 890 enligt ekonomisk plan

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och gäller till och med år 2024.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte	1994 - 1996	Byte av avloppsstammar, kall- och varmvattenledningar samt VVS-ledningar
Elstambyte	1994 - 1995	
Omputsning av fasad	2000	
Renovering av balkonger	2000	
Slipning av golv	2005	Slipning av marmorgolv i trapphus
Renovering av hissar	2005	Utbyte av el och renovering av mekanik
Byte av dörrar och	2005	Säkerhetsdörrar har installerats till lägenheter
Målning av trapphus	2005	till gemensamma utrymmen Målning av väggar och tak i båda bostadshusen

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

PL- 72
as Th
20 21

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 67 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året sju överlåtits. Priset per kvadratmeter varierade mellan ca 39 300 kr och 52 900 kr (48 900 kr om ommätning av yta tas med i beräkningen).

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

Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under 2005.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Andrahandsuthyrning beviljas för beaktansvärda skäl som studier utomlands m.m.
- Uthyrning beviljas högst ett år i taget och max två år.
- Vid uthyrning i andra hand är medlemmen ansvarig för hyresinbetalningarna.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Thomas Levin	Ordförande
Jenny Höglund	Sekreterare
Richard Spångberg	Kassör
Richard Johansson	Ledamot
Linda Ottosson	Ledamot
Solveig Ladhe	Suppleant
Stefan Sjöblom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marit Tyrell, ordinarie externrevisor, Add & Subtract
Patrick Grimlund, ordinarie internrevisor

Valberedning

Valberedning har varit Pia Jansson, sammankallande, samt Ingrid Rutfjäll.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2005

Extra stämma hölls 2005-03-14 för att besluta om säkerhetsdörrar skulle installeras med brevinkast alternativt utan brevinkast och med postboxar placerade i entrén. Majoriteten av de röstberättigade röstade för säkerhetsdörrar med brevinkast.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

En omfattande trapphusrenovering genomfördes under året. Renoveringen omfattade ommålning av trapphusen, slipning av marmorgolv, totalrenovering av de två hissarna samt utbyte av samtliga dörrar till säkerhetsdörrar med brevinkast.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som påbörjades 2004 avslutades.

I entrén har en värmefläkt installerats för att hålla kylan ute.

En ny underhållsplan upprättades under 2005 av Sten Dahlström, teknisk projektledare från SBC.

Ett rörbyte i källarplanet initierades under december. Avloppsrör och vattenrör ska bytas ut. ⁿ

ff- 2m
as TH
LO. #

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

I tvättstugan kommer ventilationen att åtgärdas, väggarna målas om och torktumblaren bytas ut under 2006.

Yttertaket kommer att målas om.

Sotning ska genomföras i fastigheten.

De stuprör som finns på gårdssidan av fastigheten kommer att bytas ut. Samtidigt som stuprören ersätts med nya kommer sprickor tätas som finns på fasaden runt stuprören.

Under mars månad 2006 uppstod en akut vattenläcka i fastighetens vattenförsörjning från gatan. Vattenläckan innebar olägenheter i form av vattenavstängningar och nedsatt framkomlighet utanför fastigheten, men enligt de senaste uppgifterna är de ekonomiska konsekvenserna mycket begränsade.

Föreningens ekonomi

	2005	2004	2003
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	381	387	437
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 602	993	993
Elkostnad/kvm totalyta	14	14	14
Värmekostnad/kvm totalyta	124	125	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	18	17

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 39 848 168 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Flera äkthetsutredningar har genomförts för att försäkra föreningens ekonomiska status. Utredningar har utförts av Christer Bohman (Auktoriserad fastighetsvärderare, Forum Fastighetsekonomi AB), Tom E:son Bergqvist (Jurist, SBC) och Katarina Hultqvist (Skattejurist, Fastighetsägarna). Samtliga utredningar visade att föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har för taxeringsår 2006 ansökt om ROT-avdrag för bland annat trapphusrenoveringen.

Under 2005 har föreningen tagit upp två nya lån hos Stadshypotek för att täcka renoveringskostnaderna, ett på 1 100 000 kr samt ett på 700 000 kr. Vid årets utgång (30 december) villkorsändrades fyra av föreningens äldre lån. Fördelningen av föreningens lån är nu ungefär 50% på rörlig ränta, 25% på 5 år, och 25% på 8 år (exakta villkor per 31/12-05 i Not 8). Låneräntan som betalades den 1 mars motsvarade en snittränta på 3,24%. Även med de nya lånen är föreningens belåningsgrad låg.

Föreningens ekonomi är mycket bra tack vare den låga belåningsgraden och goda intäkter från hyreslokalerna. Även likviditeten är god. ✓

Handwritten signatures and initials: "R- P", "B JL", and "20 8".

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	118 751
ansamlad förlust	- 3 312 276
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 126 396
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>150 000</u>
	-3 169 921
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres	-3 169 921

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

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 920 738	2 925 582
Övriga rörelseintäkter		0	7 472
		2 920 738	2 933 054
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-151 744	-103 001
Reparationer		-121 614	-34 443
Periodiskt underhåll		-449 337	-72 709
Taxebundna kostnader		-793 443	-803 179
Övriga driftskostnader		-143 104	-127 157
Fastighetsskatt		-252 153	-245 986
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-303 513	-300 476
Personalkostnader		-48 946	-66 623
Avskrivningar		-78 098	-78 098
		-2 341 952	-1 831 672
RÖRELSERESULTAT		578 786	1 101 382
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 103	2 407
Räntekostnader		-194 666	-170 346
Räntebidrag		21 824	21 885
		-165 739	-146 054
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		413 047	955 328
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-306 882	-313 012
Skatt ändrad taxering		12 586	-12 587
		-294 296	-325 599
ÅRETS RESULTAT		118 751	629 729 <i>W</i>

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	20 829 405	19 318 503
Maskiner och inventarier	Not 4	30 226	38 492
		<u>20 859 631</u>	<u>19 356 995</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		6 250	0
		<u>6 250</u>	<u>0</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 865 881	19 356 995
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		28 244	1 628
Övriga fordringar		116 533	220 049
Förutbetalda kostnader	Not 5	67 120	62 570
Upplupna räntebidrag		3 031	3 031
		<u>214 928</u>	<u>287 278</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		523 025	736 960
SBC klientmedel i SHB		1 579 541	1 151 704
		<u>2 102 566</u>	<u>1 888 664</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 317 494	2 175 942
SUMMA TILLGÅNGAR		23 183 375	21 532 937
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 573 454	15 573 454
Inträdesavgifter		5 300	5 300
Upplåtelseavgifter		4 654 847	4 654 847
Fond för yttre underhåll	Not 7	89 741	113 345
		<u>20 323 342</u>	<u>20 346 946</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 288 672	-3 942 005
Årets resultat		118 751	629 729
		<u>-3 169 921</u>	<u>-3 312 276</u>
SUMMA EGET KAPITAL		17 153 421	17 034 670

Handwritten signatures and initials:
 PO-PR
 JO JL
 LLO #

		2005-12-31	2004-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>4 270 196</u>	<u>2 573 978</u>
		4 270 196	2 573 978
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	103 704	137 496
Leverantörsskulder		100 050	74 459
Skatteskulder		0	109 962
Övriga kortfristiga skulder		957 238	960 876
Upplupna kostnader	Not 9	82 429	101 582
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>516 337</u>	<u>539 914</u>
		1 759 758	1 924 289
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		23 183 375	21 532 937
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		4 432 000	4 100 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

PL-AD
AS TL
200 #

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

	2005	2004
Byggnader	0,50%	0,50%
Maskiner	5,00%	5,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 042 406	1 057 595
Hysesintäkter	1 878 332	1 867 987
	<u>2 920 738</u>	<u>2 925 582</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	0	344
Fastighetsskötsel enl beställn	17 744	37 301
Snöröjning	26 856	0
Städning entreprenad	66 078	42 582
Städning enligt beställning	250	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	711
OVK	32 963	15 318
Hissbesiktning	1 167	1 700
Hiss	5 109	0
Förbrukningsmateriel	1 577	5 045
	<u>151 744</u>	<u>103 001</u>

FC-F
BTL
LO #

	2005	2004
Reparationer		
Byggnad	0	553
Lägenheter	19 456	0
Lokaler	2 956	0
Tvättstuga	26 285	7 906
Soprum/sophus	0	575
Soprum	2 835	0
Vind	0	211
Trapphus	0	638
Portar	7 098	0
Lås	18 069	0
VVS	11 652	0
Värmeanläggning	1 449	0
Undercentral	0	2 535
Elinstallationer	22 786	8 554
Hiss	9 029	12 403
Tak	0	1 068
	121 614	34 443
Periodiskt underhåll		
Trapphus	424 257	0
Värmeanläggning	0	38 400
Ventilation	25 080	0
Fönster	0	34 309
	449 337	72 709
Taxebundna kostnader		
El	67 602	64 967
Värme	578 758	584 778
Vatten	77 782	83 304
Sophämtning	0	29 271
Grovsopor	33 628	29 580
Renhållning	29 997	0
Snöröjning	0	9 479
Klottersanering	5 676	1 800
	793 443	803 179
Övriga driftskostnader		
Försäkring	26 118	17 231
Kabel-TV/Satellit-TV	116 986	109 926
	143 104	127 157
Fastighetsskatt	252 153	245 986 <i>u</i>

*PL-PR
AS PL
20 #*

	2005	2004
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 324	2 256
Kontorsmateriel	1 865	277
Trycksaker	1 482	0
Medlemsinformation	0	225
Telekommunikation	4 007	0
Telefon	0	4 202
Datakommunikation	400	0
Postbefordran	1 402	1 641
Hysesförluster	0	6 322
Revisionsarvode extern revisor	16 820	20 080
Föreningskostnader	0	1 233
Styrelsemöten	3 063	359
Styrelseomkostnader	2 444	2 985
Stämman	14 735	3 117
Trivselkostnader (inne)	1 245	0
Studieverksamhet	0	1 260
Föreningsverksamhet	0	694
Förvaltningsarvode	75 024	72 594
Arvode SBC övrigt	5 775	0
Fastighetsförvaltning	98 780	95 584
Fastighetsförvaltning beställn	19 500	0
Juridik	23 030	21 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 800
Administration	8 103	7 487
Korttidsinventarier	0	4 140
Konsultarvode	12 800	37 091
Advokat	0	2 160
Tidningar facklitteratur	0	606
Föreningsavgifter ej SBC	4 075	4 321
Avgift till organisationer	5 640	5 640
Bidrag och gåvor	0	405
	303 513	300 476
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	39 106	48 299
Sociala kostnader	9 840	14 016
Övriga personalkostnader	0	4 308
	48 946	66 623
Avskrivningar		
Byggnad	69 832	69 832
Maskiner	4 562	4 562
Inventarier	3 704	3 704
	78 098	78 098
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 341 952	1 831 672

PG-R
AS JL
LO #

	2005	2004
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 900 988	21 900 988
Nyanskaffningar (hissanläggning, golvslipning samt dörrbyte)	1 580 734	0
Utgående anskaffningsvärde	23 481 722	21 900 988
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 582 485	-2 512 653
Årets avskrivningar enligt plan	-69 832	-69 832
Utgående avskrivning enligt plan	-2 652 317	-2 582 485
Planenligt restvärde vid årets slut	20 829 405	19 318 503
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 934 498	7 934 498
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 304 000	17 304 000
Taxeringsvärde mark	24 828 000	24 828 000
	42 132 000	42 132 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	32 600 000	32 600 000
Lokaler	9 532 000	9 532 000
	42 132 000	42 132 000
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	109 768	109 768
Nyanskaffningar		
Utrangering/försäljning		
Utgående anskaffningsvärde	109 768	109 768
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-71 276	-63 010
Årets avskrivningar enligt plan	-8 266	-8 266
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-79 542	-71 276
Redovisat restvärde vid årets slut	30 226	38 492
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2005-12-31	2004-12-31
Telefon	205	224
Kabel-tv	53 680	53 680
Försäkring	8 751	8 616
Internet, hemsida	56	50
Sopor	82	
Fastighetsägarna	4 346	
	67 120	62 570

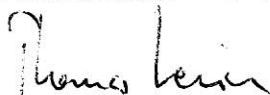
Handwritten notes:
 86-88
 85 JL
 20 #

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Elkostnad	5 700	15 000
Vattenkostnad	3 482	6 900
Städning	6 192	
Extern revisor	16 500	16 000
Arvode intern revisor	999	
Styrelsearvode	26 300	39 300
Soc. avgifter styrelsearvode	7 880	11 800
Låneräntor	15 376	12 582
	<hr/>	<hr/>
	82 429	101 582

STOCKHOLM den 9 / 4 2006



Thomas Levin



Jenny Höglund



Richard Spångberg



Richard Johansson



Linda Ottosson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

12 / 4 - 2006



Marit Tyrell, Godkänd revisor
Externrevisor



Patrick Grimlund
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13 Org 716411-7025

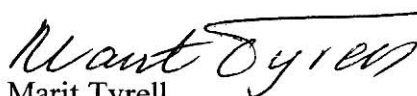
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Arbetaren 13 för tiden 1.1.2005 – 31.12.2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 april 2006



Marit Tyrell
Godkänd revisor

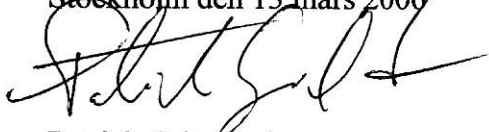
Intern revisionsberättelse för Brf Arbetaren 13

För räkenskapsåret 2005 avger jag härmed 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 ej vidtagit några åtgärder eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som, enligt min uppfattning, kan föranleda någon ersättningsskyldighet mot föreningen.

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

Stockholm den 13 mars 2006



Patrick Grimlund
Internrevisor