

ÅRSREDOVISNING 2011  
Arbetaren 13



## Kallelse till föreningsstämma

**Datum och tid:** Onsdag den 9 maj 2012 kl. 19:00

**Lokal:** Fridhemsskolans matsal, ingång från Arbetargatan

### 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
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och öriga förtroendevalda
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
21. Stämmans avslutande

Deltagande vid stämman premieras med biocheck.

Stockholm den 22 mars 2012

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### 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 registrerades 1988-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 1995-09-05 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arbetaren nr 13	1988	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

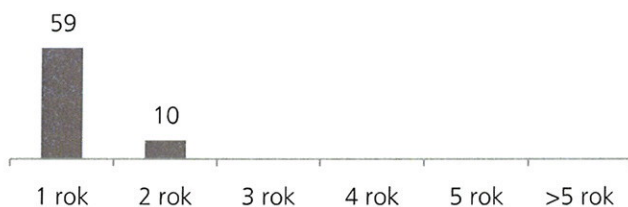
Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1939.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4666 kvadratmeter, varav 2801 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1865 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



*Handwritten signatures in blue ink:*  
M, R, EK, KF, RA, FA, GA

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Mataffär	855 kvm	36 månader
Kaffehandel	35 kvm	36 månader

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning
Cykelrum
Tvättstuga
Takaltaner
Grovsoprum

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nytt låssystem	2011 - 2012	Samtliga fastighetsdörrar förses med elektroniska lås. Vindsdörrar byts. Ny port och porttelefon installeras.
Extratvättstugan	2011	Komplettering med torktumlare
Lanterniner, östra gården	2011	Lanterniner har lagts igen
Tvättstuga	2011	Uppgradering maskinpark
Omputsning av delar av fasad	2011	P.g.a. skador efter två hårda vintrar
Ventilationsåtgärder	2010 - 2012	Åtgärder med anledning av OVK-besiktning. Installation av inköpta evakueringsfläktar återstår och genomförs 2012
Byte av undercentral m.m.	2010 - 2012	Byte av radiatorventiler har skjutits till 2012
Takaltaner	2009	Konvertering från piskbalkonger till takaltaner
Fastighetsnät för Internet m.m.	2007	
Rörstambyte	2006	Komplettering, avloppsrör i källaren
Hissrenovering	2005	Utbyte av el och renovering av mekanik
Golvslipning	2005	Slipning av marmorgolv i trapphus
Målning trapphus	2005	
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	

*M J Ch K P GA*  
*J\**

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Installation av tryckstegringspump	2012	För att förbättra tappvattentrycket
Statuskontroll avloppsstammar	2012	Avser stammar i källaren
Tak	2012	Översyn, ev. lagningar och bedömning av behov av målning
Ventilationsåtgärder	2012	Ersätta uttjänta evakueringsfläktar med inköpta
Byte av radiatorventiler och slutjusteringar i undercentral	2012	Resterar från byte av undercentral
Utbyte av entréparti	2012	Byte av dubbeldörrar i stål till ett dörrparti i ek
Vindarna	2012-2013	Inventering av underhållsbehov och åtgärder för säkerhet vid takluckor m.m.

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Broadband 100 Mbit
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Digital-TV-distribution	Canal Digital
Trappstädning	Evident Clean AB
Entrémattor	Carpeting
Trapphusväxter	Hässelby Blommor
Takskotning vintertid	Mareto Bygg AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
LS Tankservice	Slamtömning av pumpgröpar
Telefoniavtal för porttelefon	Ownit Broadband

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 69 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 16 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Frank Thomas Levin	Ordförande
Camilla Elisabeth Axelsson	Sekreterare
Carl Johan Kristoffer Fürst	Kassör
Richard Kenny Johansson	Ledamot
Måns Bertil Christian Nilback	Ledamot
Fredrik Gunnar Tillman	Ledamot

Avgått i samband med flytt  
20111205

Jon Emil Mattias Stråth	Suppleant
Gerd Gudrun Maria Aldheimer	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Frank Thomas Levin, Richard Kenny Johansson, Camilla Elisabeth Axelsson, Fredrik Gunnar Tillman, Måns Bertil Christian Nilback, Carl Johan Kristoffer Fürst, Gerd Gudrun Maria Aldheimer och Jon Emil Mattias Stråth



Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Harriet Bouvin	Sammanställande
Hedvig Westerberg	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-05.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Reparationer med anledning av tidigare stränga vintrar har slutförts.

Även under 2011 har föreningen drabbats av inbrott på vindarna. Detta är ett viktigt skäl till arbetet med ett nytt låssystem för fastigheten. Med start 2011 har alla dörrar till utrymmen som medlemmar har tillgång till försetts med elektroniska lås. Vindarna har fått nya dörrar. Nya dörrpartier till entré och grovsoprum har köpts in. Monteringen av dessa görs 2012 så snart bygglov beviljats.

I samband med byte av låssystem har brandskyddet uppgraderats, med nya brandsläckare, nya brandvarnare m.m.

Styrelsen har fortsatt kompletteringsarbeten med anledning av OVK-besiktning och byte av undercentral.

Styrelsen har vidtagit ytterligare åtgärder för att förhindra skadedjursangrepp. Avtal har tecknats med Anticimex för löpande förebyggande insatser.

Radonmätning har avslutats. Samtliga mätresultat var långt under de gränsvärden som gäller för bostäder.

Under senhösten 2011 inträffade en mindre brand i en medlemslägenhet. Ingen person skadades, men de materiella skadorna blev omfattande för den drabbade medlemmen. Styrelsen påminner om vikten av att varje medlem i sin hemförsäkring har ett s.k. bostadsrättstillägg.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen hänvisar till rubriken "Underhållplan inom 5 år".

#### Övrig information

Under 2011 har ett relativt stort antal lägenheter bytt ägare. Medieinformation om "sämre säljläge" och lägre priser äger inte sin giltighet när det gäller vår förening. Totalt har under året 16 överlåtelser registrerats, två genom gåva och 14 genom försäljning. Priset vid försäljning har varierat mellan 58667 och 84444 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset per såld lägenhet har varit 65360 kronor.

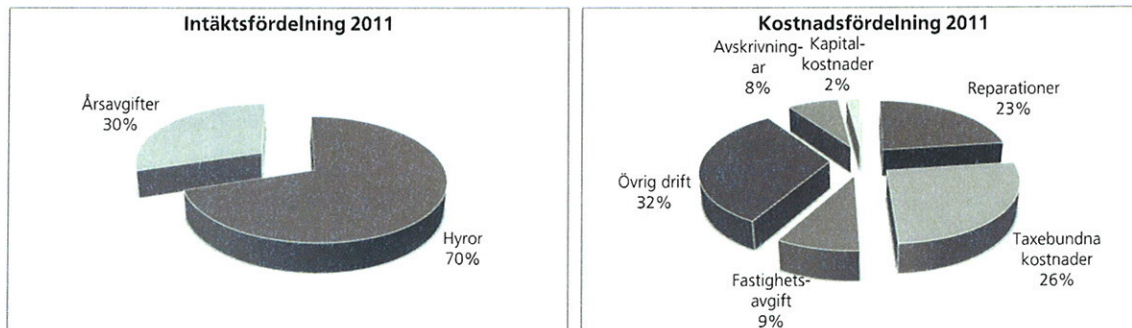
#### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, tack vare låg belåningsgrad och relativt goda intäkter från lokaluthyrning. Den avgående styrelsen ser inte några behov av höjda avgifter under överskådlig tid. Nödvändiga och planerade underhållsåtgärder kommer att kunna genomföras.

Liksom tidigare år medgav ekonomin 2011 ett avgiftsfritt kvartal för bostadsmedlemmar. För 2012 bedömer den avgående styrelsen det möjligt att fortsätta att på något sätt reducera avgiften, tillfälligt genom en avgiftsfri period eller mer långsiktigt genom sänkta avgifter.

Det ekonomiska resultatet för 2011 påverkas av styrelsens beslut att direktfinansiera alla kostnader. Föreningens likviditet medger detta, parallellt med fortsatta avbetalningar på lånen.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2801 kvm bostäder och 1865 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	313	307	307	307
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 181	2 167	2 175	2 122
Lån/kvm bostadsrättsyta	480	490	763	783
Elkostnad/kvm totalyta	17	20	16	19
Värmekostnad/kvm totalyta	108	121	108	103
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	15	16	14
Kapitalkostnader/kvm totalyta	13	16	19	20

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	37 654
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 470 030
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 132
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 612 508</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	258 387
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 354 121</b>

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'R', 'K', 'Ja', and 'GA'.*

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 885 894	2 856 406
Övriga rörelseintäkter		161	161
		<b>2 886 055</b>	<b>2 856 567</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-297 481	-279 762
Reparationer		-400 587	-341 700
Periodiskt underhåll		-258 387	-184 325
Taxebundna kostnader		-749 003	-812 354
Övriga driftskostnader		-214 185	-183 037
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-253 838	-252 113
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-364 832	-381 866
Personalkostnader		-45 892	-51 609
Avskrivningar		-213 993	-218 565
		<b>-2 798 199</b>	<b>-2 705 331</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>87 857</b>	<b>151 236</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		13 340	13 619
Räntekostnader		-62 980	-75 712
Räntebidrag		-563	2 605
		<b>-50 203</b>	<b>-59 488</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>37 654</b>	<b>91 748</b>

*M R CA KR P Ja GA*



BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	20 470 424	20 684 417
Pågående byggnation	Not 4	872 162	322 373
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		<b>21 342 587</b>	<b>21 006 790</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		6 250	6 250
		<b>6 250</b>	<b>6 250</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 348 837</b>	<b>21 013 040</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		-880	0
Skattefordringar		38 514	50 487
Övriga fordringar		113 742	112 568
Förutbetalda kostnader	Not 6	56 868	52 900
Upplupna räntebidrag		0	563
		<b>208 244</b>	<b>216 518</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		3 216 322	3 713 513
		<b>3 216 322</b>	<b>3 713 513</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 424 566</b>	<b>3 930 031</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 773 403</b>	<b>24 943 071</b>

*M D L KF BA JA GA*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		15 759 148	15 759 148
Inträdesavgifter		5 300	5 300
Upplåtelseavgifter		6 324 378	6 324 378
Fond för yttre underhåll	Not 8	932 472	936 665
		<b>23 021 298</b>	<b>23 025 491</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 650 163	-1 746 103
Årets resultat		37 654	91 748
		<b>-1 612 509</b>	<b>-1 654 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 408 789</b>	<b>21 371 135</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	1 270 579	1 298 863
		<b>1 270 579</b>	<b>1 298 863</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	56 568	56 568
Leverantörsskulder		424 712	366 822
Skatteskulder		0	14 345
Övriga kortfristiga skulder		852 874	933 283
Upplupna kostnader	Not 10	163 068	192 019
Förutbetalda avgifter och hyror		596 812	710 035
		<b>2 094 034</b>	<b>2 273 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>24 773 403</b>	<b>24 943 071</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MR", "JA", and "GA".*

**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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10/3,33%	10/3,33%
Fastighetsrenovering	2,5%	2,5%
Hissanläggning	3,33%	3,33%
Bredband	20%	20%
Maskiner	-	5%

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

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

<b>Not 1</b>	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	865 830	850 086
Hysesintäkter	2 020 064	2 006 320
	<b>2 885 894</b>	<b>2 856 406</b>

<b>Not 2</b>	2011	2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel enligt beställning	112 155	38 978
Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 721	0
Fastighetsskötsel gård beställ	774	0
Snöröjning/sandning	22 080	72 782
Städning entreprenad	50 476	69 973
Städning enligt beställning	1 104	26 265
Mattvätt/Hyrmattor	12 322	5 430
Sotning	17 386	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	37 608
Hissbesiktning	2 040	0
Myndighetstillsyn	1 395	1 800
Gemensamma utrymmen	415	2 272
Gård	35 318	1 623
Serviceavtal	8 264	11 289
Förbrukningsmateriel	4 425	11 742
Brandskydd	10 607	0
	<b>297 481</b>	<b>279 762</b>



<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	26 462	4 099
Brf Lägenheter	0	92 704
Lokaler	4 180	0
Tvättstuga	106 782	20 096
Sophantering/återvinning	0	19 383
Entré/trapphus	456	876
Lås	1 611	1 571
VVS	12 695	12 174
Värmeanläggning/undercentral	1 320	0
Ventilation	6 228	9 330
Elinstallationer	4 317	4 776
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	955	0
Hiss	32 505	7 519
Tak	13 803	24 182
Fasad	84 795	0
Garage/parkering	11 945	0
Skador/klotter/skadegörelse	16 830	0
Vattenskada	75 704	144 990
	<b>400 587</b>	<b>341 700</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lägenhet	0	81 672
Ventilation	96 039	100 420
Mark/gård/utemiljö	162 348	2 232
	<b>258 387</b>	<b>184 325</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	81 218	93 414
Värme	501 997	564 085
Vatten	91 917	70 288
Sophämtning/renhållning	55 540	60 196
Grovsopor	18 331	24 372
	<b>749 003</b>	<b>812 354</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	30 525	28 710
Kabel-TV	8 182	48 216
Bredband	175 478	106 111
	<b>214 185</b>	<b>183 037</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>253 838</b>	<b>252 113</b>

*M* *D* *R* *KR* *ga* *JH*

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	2 461	0
Tele och datakommunikation	2 526	2 528
Revisionsarvode extern revisor	15 105	17 451
Föreningskostnader	9 371	10 258
Styrelseomkostnader	11 345	6 178
Fritids och Trivselkostnader	150	0
Förvaltningsarvode	288 200	244 669
Förvaltningsarvodena övriga	13 784	78 771
Administration	4 346	4 385
Korttidsinventarier	3 339	8 418
Konsultarvode	3 439	3 238
Föreningsavgifter	4 797	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 970
	<b>364 832</b>	<b>381 866</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	35 799	39 748
Sociala kostnader	10 093	11 861
	<b>45 892</b>	<b>51 609</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	69 832	69 832
Förbättringar	144 161	144 161
Maskiner	0	4 572
	<b>213 993</b>	<b>218 565</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**2 798 199**                      **2 705 331**

**Not 3**

**2011-12-31**                      **2010-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	24 263 259	24 263 259
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 263 259</b>	<b>24 263 259</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-3 578 841	-3 364 848
Årets avskrivningar enligt plan	-213 993	-213 993
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 792 834</b>	<b>-3 578 841</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**20 470 424**                      **20 684 417**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 7 934 498                      7 934 498

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	32 800 000	32 800 000
Taxeringsvärde mark	36 400 000	36 400 000
	<b>69 200 000</b>	<b>69 200 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	52 800 000	52 800 000
Lokaler	16 400 000	16 400 000
	<b>69 200 000</b>	<b>69 200 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	872 162	322 373
	<b>872 162</b>	<b>322 373</b>

<b>Not 5</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	109 768	109 768
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>109 768</b>	<b>109 768</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-109 768	-105 196
Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 572
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-109 768</b>	<b>-109 768</b>

<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---	----------	----------

<b>Not 6</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	10 470	9 584
Bredband	2 852	30 896
Kabel-tv	43 546	12 420
	<b>56 868</b>	<b>52 900</b>

*m* *R* *LA* *LF* *RF* *GA*  
*Ja*



**Not 7  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	15 759 148	0	0	15 759 148
Inträdesavgifter	5 300	0	0	5 300
Upplåtelseavgifter	6 324 378	0	0	6 324 378
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	932 472	180 132	-184 325	936 665
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 021 298</b>	<b>180 132</b>	<b>-184 325</b>	<b>23 025 491</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 650 163	-180 132	276 073	-1 746 103
Årets resultat	37 654	37 654	-91 748	91 748
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 612 509</b>	<b>-142 478</b>	<b>184 325</b>	<b>-1 654 356</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 408 789</b>	<b>37 654</b>	<b>0</b>	<b>21 371 135</b>

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2011	2010
Vid årets början	936 665	756 533
Reservering enligt stadgar	180 132	180 132
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-184 325	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>932 472</b>	<b>936 665</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,900 %	398 253	426 537	2013-10-30
Stadshypotek AB	3,323 %	428 894	428 894	2012-10-31
Stadshypotek AB	6,650 %	500 000	500 000	2012-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 327 147</b>	<b>1 355 431</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-56 568</b>	<b>-56 568</b>	
		<b>1 270 579</b>	<b>1 298 863</b>	

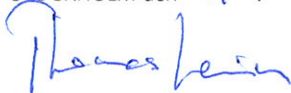
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 044 307 Kr.

*mw*  
*R*  
*CA* *KF* *GA*  
*Ja*

**Not 10**  
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2011-12-31	2010-12-31
El	7 282	13 622
Värme	59 115	87 317
Vatten	14 362	4 541
Sophämtning	2 596	6 349
Extern revisor	16 156	16 891
Arvoden	42 800	42 000
Sociala avgifter	13 447	13 400
Ränta	6 311	5 778
Grovsopor	0	2 122
Intern revisor	999	0
	<b>163 068</b>	<b>192 020</b>

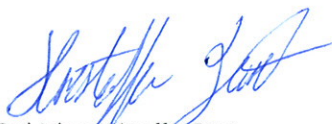
STOCKHOLM den 19 / 3 2012



Frank Thomas Levin  
Ordförande



Camilla Elisabeth Axelsson  
Sekreterare



Carl Johan Kristoffer Fürst  
Kassör



Richard Kenny Johansson  
Ledamot



Måns Bertil Christian Nilback  
Ledamot



Gudrun Aldheimer, suppleant för Fredrik Gunnar Tillman  
Fredrik Gunnar Tillman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2012



Börje Kräftt  
Extern revisor



Ulf Jansson  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13

Org.nr 716411-7025

---

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13 för räkenskapsåret 2011.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

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 2011 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.



### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13 för räkenskapsåret 2011.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

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

STOCKHOLM den 20 mars 2012



Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

## Intern revisionsberättelse för Brf Arbetaren 13

För räkenskapsåret 2012 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 inte har vidtagit några åtgärder, eller gjort sig skyldig till någon försummelse som, enligt min uppfattning, kan föranleda någon ersättningskyldighet mot föreningen.

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

Stockholm den 22 mars 2012



Ulf Jansson  
Internrevisor