

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

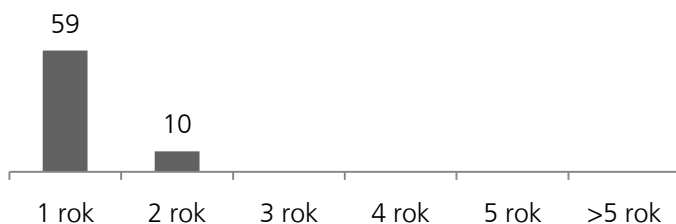
Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1939.

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.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Cykelrum
Tvättstuga
Takaltaner
Grovsoptum

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
Takaltaner	2009 - 2009	Konvertering från piskbalkonger till takaltaner
Tvättstuga	2007 - 2008	Komplettering, maskinpark
Fastighetsnät för Internet m.m.	2007 - 2007	
Rörstambyte	2006 - 2006	Komplettering, avloppsrör i källaren
Golvslipning	2005 - 2005	Slipning av marmorgolv i trapphus
Dörrbyte	2005 - 2005	Byte till säkerhetsdörrar
Hissrenovering	2005 - 2005	Utbyte av el och renovering av mekanik
Målning trapphus	2005 - 2005	
Omputsning av fasad	2000 - 2000	
Renovering av balkonger	2000 - 2000	
Rörstambyte	1994 - 1996	Avloppsstammar, kall- och varmvattenledningar samt VVS-ledningar.
Elstambyte	1994 - 1995	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Ventilationsåtgärder	2010	Föreläggande vid OVK-besiktning
Byte undercentral	2011	Rekommendation vid energibesiktning

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Broadband 100 Mbit
Teknisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Digital-TV-distribution	Canal Digital
Trappstädning	Dinax
Entrémattor	Carpeting

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 69 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ann-Sofie Maria Kristina Karlsson	Ledamot
Frank Thomas Levin	Ledamot
Fredrik Gunnar Tillman	Ledamot
Lars Erik Lindblad	Ledamot
Richard Kenny Johansson	Ledamot
Sara Gunborg Fredriksson	Ledamot

Henrik Omar Hansson Ben Chaouch	Suppleant
Måns Bertil Christian Nilback	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marit Tyrell	Ordinarie Extern	Add&Subtract
Ulf Jansson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Harriet Bouvin	Sammanställande
Anette Ahrnens	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Årsstämman 2009 beslutade om trivselregler för bostadsrättsföreningen. Reglerna har distribuerats till samtliga boende. Energideklaration har genomförts genom Habistat. Ett resultat är att föreningen planerar byta undercentral för värme och se över radiatorventiler.

Husets bägge piskbalkonger har konverterats till trevliga takaltaner.

Föreningen har upprättat lägenhetsförteckning enligt lantmäteriverkets regler och informerat samtliga medlemmar om detta.

TV-leverantör har bytts från Fast-TV till Canal Digital.

Elcentralen har uppgraderats.

Kaffebutiken i entréplanet har bytt ägare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

En lägenhet har drabbats av fuktskador i badrummet. Åtgärdas våren 2010 som ett försäkringsärende. Med anledning av detta planerar styrelsen en inventering av samtliga badrum i fastigheten.

Flera lägenheter högst upp i gårdshuset har drabbats av inträngande fukt från taket. Saneringsåtgärder är aktuella för åtminstone en lägenhet. Utredning pågår om orsak, förebyggande åtgärder och ansvarsförhållande.

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts. Några medlemslägenheter fick anmärkning och respektive medlem har meddelats detta. Utredning pågår om åtgärder för förbättrad ventilation i garaget.

Som ett resultat av energideklaration 2009 planeras byte av undercentral för VA. Upphandling kommer att genomföras under 2010 medan bytet sannolikt kan ske först sommaren 2011.

Övrig information

Under 2009 har sju bostadsrättsöverlåtelser skett, till kvadratmeterpriser mellan ca 55 000 och 66 000 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. Under 2009 medgav ekonomin ett avgiftsfritt kvartal för bostadsmedlemmar. För 2010 har styrelsen fattat beslut om att tredje kvartalet ska vara avgiftsfritt för bostadsmedlemmar. Med de kunskaper den avgående styrelsen har bör liknande beslut vara möjliga också kommande år.

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	307	307	307	379
Lån/kvm bostadsrättsyta	763	783	804	824
Elkostnad/kvm totalyta	16	19	17	14
Värmekostnad/kvm totalyta	108	103	106	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	14	14	9

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	463 197
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 849 036
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 132
summa fritt eget kapital	-1 565 971

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 565 971**

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 863 874	2 814 617
Övriga rörelseintäkter		480	1 950
		2 864 354	2 816 567
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-200 909	-94 378
Reparationer		-96 744	-261 280
Periodiskt underhåll		-265 038	0
Taxebundna kostnader		-752 326	-722 670
Övriga driftskostnader		-246 929	-208 590
Fastighetsskatt		-250 208	-245 240
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-273 805	-284 003
Personalkostnader		-23 943	-45 817
Avskrivningar		-218 555	-218 555
		-2 328 457	-2 080 534
RÖRELSERESULTAT		535 897	736 034
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		15 589	51 346
Räntekostnader		-89 132	-92 656
Räntebidrag		4 940	5 030
		-68 603	-36 280
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		467 294	699 754
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-4 097	-13 736
		-4 097	-13 736
ÅRETS RESULTAT		463 197	686 018

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	20 898 410	21 112 403
Maskiner och inventarier	4 572	9 134
	20 902 982	21 121 537
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	6 250	6 250
	6 250	6 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 909 232	21 127 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 839	3
Skattefordringar	33 950	0
Övriga fordringar	126 246	166 987
Förutbetalda kostnader	76 044	44 893
Upplupna räntebidrag	563	0
	238 642	211 883
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	4 089 489	3 602 936
	4 089 489	3 602 936
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 328 131	3 814 819
SUMMA TILLGÅNGAR	25 237 363	24 942 606

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
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 7	756 533	576 401
		22 845 359	22 665 227
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 029 168	-2 535 054
Årets resultat		463 197	686 018
		-1 565 971	-1 849 036
SUMMA EGET KAPITAL		21 279 388	20 816 191
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 053 074	2 109 642
		2 053 074	2 109 642
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	56 568	56 568
Leverantörsskulder		139 782	103 272
Skatteskulder		13 744	68 585
Övriga kortfristiga skulder		835 904	1 076 904
Upplupna kostnader	Not 9	161 686	174 556
Förutbetalda avgifter och hyror		697 217	536 889
		1 904 901	2 016 773
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		25 237 363	24 942 606
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser			
		inga	inga

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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5	0,5
Fastighetsförbättringar	10/3,33	10/3,33
Fastighetsreovering	2,5	2,5
Hissanläggning	3,33	3,33
Bredband	20	20
Maskiner	5	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.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	850 086	850 086
Hysesintäkter	2 013 788	1 964 531
	2 863 874	2 814 617

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	15 432	0
Fastighetsskötsel enl beställn	39 994	18 260
Städning entreprenad	69 760	51 336
Städning enligt beställning	200	0
Mattvätt/Hyrmattor	5 372	5 297
Gård	46 696	0
Serviceavtal	15 379	10 122
Förbrukningsmateriel	6 181	6 007
Störningsjour och larm	1 894	3 356
	200 909	94 378

Reparationer

Fastighet förbättringar	4 542	1 560
Hyreslägenheter	106	8 395
Brf Lägenheter	787	11 284
Lokaler	12 518	0
Tvättstuga	7 616	32 686
Sophantering/återvinning	0	8 326
Vind	4 317	0
Källare	4 531	2 876
Entré/trapphus	3 367	0
Lås	2 468	2 017
VVS	12 147	103 540
Värmeanläggning/undercentral	438	0
Ventilation	0	18 000
Elinstallationer	9 695	1 717
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 558	0
Bredband	2 880	0
Hiss	20 239	0
Huskropp utvändigt	625	0
Gård	0	17 088
Garage/parkering	810	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 101	53 792
	96 744	261 280

Periodiskt underhåll

Ventilation	29 838	0
Fasad	235 200	0
	265 038	0

Taxebundna kostnader

El	76 218	87 321
Värme	501 993	478 792
Vatten	73 422	66 691
Sophämtning/renhållning	67 369	46 669
Grovsopor	33 324	41 036
Klottersanering	0	2 160
	752 326	722 670

Övriga driftskostnader

Försäkring	28 397	27 706
Kabel-TV	63 364	51 026
Bredband	155 169	129 859
	246 929	208 590

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

250 208 **245 240**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	692	0
Tele och datakommunikation	2 290	2 572
Datakommunikation	0	192
Revisionsarvode extern revisor	13 416	16 000
Föreningskostnader	14 322	21 488
Styrelseomkostnader	5 610	6 497
Förvaltningsarvode	201 079	83 772
Arvode SBC övrigt	0	3 500
Fastighetsförvaltning	0	110 299
Förvaltningsarvodena övriga	803	0
Administration	5 954	9 044
Konsultarvode	24 000	25 000
Medlemsavgift SBC ek för	5 640	5 640
	273 805	284 003

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	17 163	34 600
Sociala kostnader	6 780	11 217
	23 943	45 817

Avskrivningar

Byggnad	69 832	69 832
Förbättringar	144 161	144 161
Maskiner	4 562	4 562
	218 555	218 555

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 328 457 **2 080 534**

Not 3

2009-12-31 **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	24 263 259	24 244 994
Nyanskaffningar	0	18 265
Utgående anskaffningsvärde	24 263 259	24 263 259

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 150 855	-2 936 862
Årets avskrivningar enligt plan	-213 993	-213 993
Utgående avskrivning enligt plan	-3 364 848	-3 150 855

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

20 898 410 **21 112 403**

7 934 498 7 934 498

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	33 200 000	33 200 000
Taxeringsvärde mark	26 844 000	26 844 000
	60 044 000	60 044 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	43 800 000	43 800 000
Lokaler	16 244 000	16 244 000
	60 044 000	60 044 000

Not 4

2009-12-31

2008-12-31

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	109 768	109 768
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	109 768	109 768

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-100 634	-96 072
Årets avskrivningar enligt plan	-4 562	-4 562
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-105 196	-100 634

Redovisat restvärde vid årets slut

4 572

9 134

Not 5

2009-12-31

2008-12-31

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	9 543	9 311
Förvaltningsarvode	54 080	0
Service värmeanläggning	0	4 685
Bredband	12 421	30 897
	76 044	44 893

Not 6

EGET KAPITAL

Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 759 148	0	0	15 759 148
Inträdesavgifter	5 300	0	0	5 300
Uppåtelseavgifter	6 324 378	0	0	6 324 378
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	756 533	180 132	0	576 401
Summa bundet eget kapital	22 845 359	180 132	0	22 665 227
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 029 168	-180 132	686 018	-2 535 054
Årets resultat	463 197	463 197	-686 018	686 018
Summa ansamlad förlust	-1 565 971	283 065	0	-1 849 036
Summa eget kapital	21 279 388	463 197	0	20 816 191

Not 7	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	576 401	396 269
Reservering enligt stadgar	180 132	180 132
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	756 533	576 401

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,900 %	454 821	483 105	2013-10-30
Stadshypotek AB	3,600 %	454 821	483 105	2010-10-30
Stadshypotek AB	6,650 %	500 000	500 000	2012-06-30
Stadshypotek AB	2,940 %	700 000	700 000	2010-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 109 642	2 166 210	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-56 568	-56 568	
		2 053 074	2 109 642	

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	7 641	7 806
Värme	64 285	58 045
Extern revisor	16 000	18 064
Arvoden	42 000	64 325
Sociala avgifter	13 400	19 027
Ränta	7 084	7 289
Sophämtning	3 432	0
Grovsopor	4 008	0
Vatten	3 836	0
	161 686	174 556

STOCKHOLM den / 2010

Sara Gunborg Fredriksson
Ledamot

Richard Kenny Johansson
Ledamot

Ann-Sofie Maria Kristina Karlsson
Ledamot

Frank Thomas Levin
Ledamot

Lars Erik Lindblad
Ledamot

Fredrik Gunnar Tillman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Marit Tyrell
Extern revisor

Ulf Jansson
Intern revisor