

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Arbetaren 13



Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 15 maj 2017 kl. 19:00
Lokal: Hemma hos Thomas Levin, 3 tr. gathuset

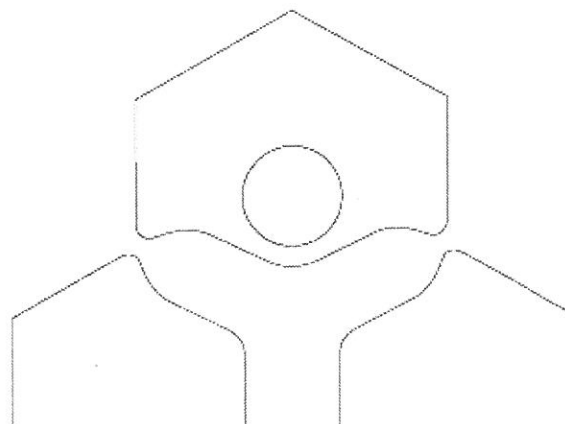
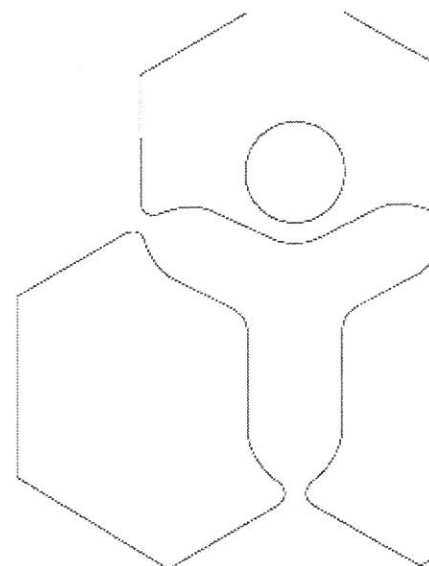
Dagordning

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
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och övriga förtroendevalda
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Styrelsens information om pågående arbete med gårdar, ventilation och sophantering
19. Stämmans avslutande

Förfriskningar serveras. Deltagande vid stämman premieras med biobiljetter.

Stockholm den 25 april 2017

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Frida Andersson	Ledamot
Gunnar Björkhag	Ledamot
Ann-Cecile Brock	Ledamot
Thomas Levin	Ledamot
Jonathan Nordin	Ledamot
Alexander Åström Karlsson	Ledamot

Gudrun Aldheimer	Suppleant
Marie Gran	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gudrun Aldheimer, Frida Andersson, Gunnar Björkhag, Ann-Cecile Brock, Marie Gran, Thomas Levin, Jonathan Nordin och Alexander Åström Karlsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Börje Krafft
Representant för
Ulf Jansson
Pia Jansson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Add&Subtract
Add&Subtract

Valberedning

Harriet Bouvin
Eivor Lindberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Arbetaren nr 13	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

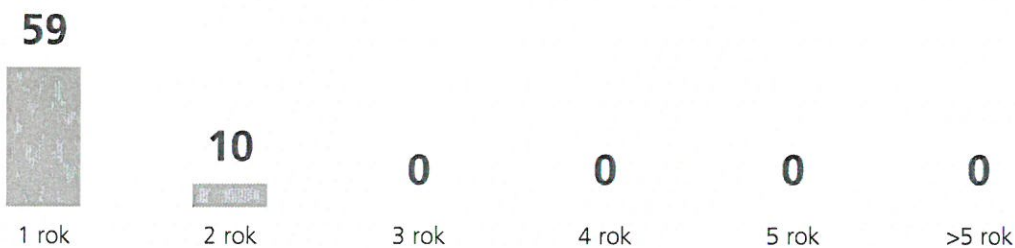
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 667 m², varav 2 802 m² utgör lägenhetsyta och 1 865 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mataffär	855 m ²	36 månader
Kaffehandel	35 m ²	36 månader

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Tvättstuga
Takaltaner
Grovsoprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationsöversyn	2016 - 2017	Inledande inventering har visat brister i många lägenheter, varför översynen dragit ut på tiden och kan slutföras först 2017.
Taksäkerhet	2016	Med anledning av nya myndighetskrav
Brandskydd	2016	Översyn och uppgradering i alla gemensamma utrymmen inklusive vindar.
Installation av matavfallskvarnar	2015	I samtliga lägenheter som önskat.
Miljöupprustning innergårdar	2015 - 2016	Planteringslådor, växter. Kompletteras 2016 med ny cykelförvaring och ytterligare växtmaterial.
Uppgradering av fastighetsnät för Internet m.m.	2013	
Stamspolning m.m.	2013	Inklusive filmning av avloppsstammar bl.a. med anledning av enkätsvar om bristande avrinning.
Ny port	2012	Ny port med glasade ekpartier
Vindar och tak	2012 - 2013	Underhåll av tak, åtgärder för säkerhet vid takluckor m.m. samt installation av "takvärme".
Tvättstuga	2011	Uppgradering maskinpark
Lanterniner, östra gården	2011	Lanterniner har lagts igen
Nytt låssystem	2011 - 2012	Samtliga fastighetsdörrar förses med elektroniska lås. Vindsdörrar byts. Ny porttelefon installeras.
Byte av undercentral m.m.	2010 - 2012	Inklusive byte av fastighetens samtliga radiatorventiler.
Ventilationsåtgärder	2010 - 2012	Åtgärder med anledning av OVK-besiktning. Bl.a. har evakueringsfläktar bytts 2012
Takaltaner	2009	Konvertering från piskbalkonger till takaltaner
Hissreovering	2005	Utbyte av el och reovering av mekanik
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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Golvslipning i trapphus	2017	Inklusive lagningar i entrén.
Gårdsbjälklag	2017	Behov av omisolering och förstärkning bevakas.
Målning av plåttak	2017	Enligt underhållsplan, bevakas.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Broadband 500-1000 Mbit
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Evident Clean AB
Entrémattor	Carpeting
Trapphusväxter	Hässelby Blommor
Fastighetskötsel	T&T Förvaltning genom SBC
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Slamtömning av pumpgröpar	LS Tankservice
Telefoniavtal för porttelefon	Ownit Broadband
Snöskottning	Dimson
Service och underhåll av hissar	Schindler Hiss

Övrig information

Under året har endast fem överlåtelser skett, det lägsta antalet på många år. Priserna var fortsatt mycket höga. De varierade mellan 89 474 och 128 085 kr/kvadratmeter. Det genomsnittliga försäljningspriset var 96 787 kr/kvadratmeter.

Under 2016 har styrelsen utnyttjat den möjlighet stämman givit att extra arvodera styrelseledamot som utfört arbetsuppgifter utöver det normala. Ordföranden Thomas Levin har arvoderats med 7000 kr för entreprenörskontakter och nyckelhantering i samband med ventilationsöversyn. Kassören Gunnar Björkhag har arvoderats med 7 000 kr för förhandlingar med SBC om bland annat föreningens förvaltningsavtal.

Föreningens ekonomi

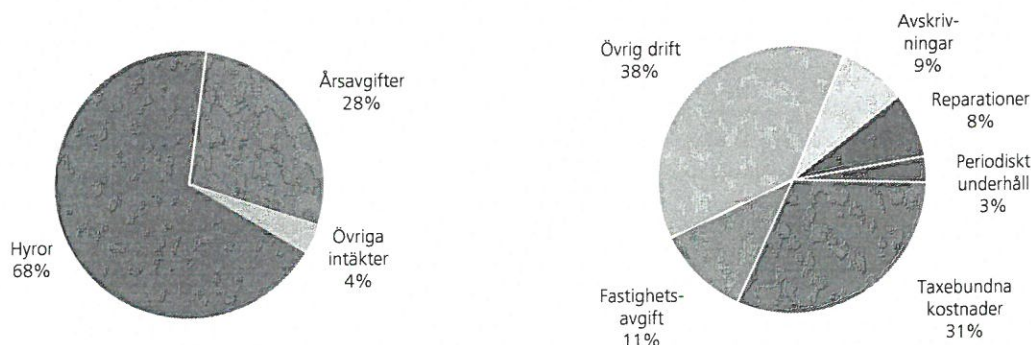
Föreningens ekonomi är fortsatt god. Sedan hösten 2013 är föreningen skuldfri och har goda intäkter från lokaluthyrning. Den avgående styrelsen ser inte några behov av höjda avgifter under överskådlig tid.

I ganska många år har föreningens ekonomi medgett ett avgiftsfritt kvartal för medlemmarna. Så skedde även 2016. Den avgående styrelsen har vid sitt sammanträde i mars 2017 beslutat att tredje kvartalet 2017 ska vara avgiftsfritt för medlemmarna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 553 361	2 711 233
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 038 429	3 029 392
Finansiella intäkter	1 092	1 689
Minskning kortfristiga fordringar	24 468	813
Ökning av kortfristiga skulder	0	471 915
	3 063 989	3 503 809
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 331 534	2 661 681
Finansiella kostnader	1	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	17 473	0
Minskning av kortfristiga skulder	571 665	0
	2 920 674	2 661 681
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 696 676	3 553 361
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	143 315	842 128

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid sidan om löpande drift och underhåll har styrelsen under flera år ägnat mycket tid åt tre större projekt:

Ventilation, sophantering och fastighetens gårdar.

Under 2016 har ventilationen i lägenheten och besiktigats. Inventeringen har givit en åtgärdsplan som fortsätter in över 2017.

Arbetet med sophantering inleddes 2015 genom installation av matavfallskvarnar. Det fortsatta arbetet har två fokus; förebygga dålig lukt i trapphuset och förbättra förutsättningarna för källsortering, allt i linje med vårt arbete för en mer miljövänlig förening.

Miljön på våra gårdar har förbättrats genom de planteringslådor som ställts ut. Under 2016 har planteringarna kompletterats. Medlemmar erbjuds låda för egen odling.

Gårdsbjälklaget på den västra gården bevakas och tätas vid behov för att förebygga läckage ner till butikslokalen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	307	307	307	307
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 245	2 240	2 146	2 116
Elkostnad/m ² totalyta	15	13	13	15
Värmekostnad/m ² totalyta	113	109	87	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	22	18	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	0	2
Soliditet (%)	92	90	92	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	498	139	550	110
Nettoomsättning (tkr)	3 033	3 029	2 938	2 909

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 802 m² bostäder och 1 865 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
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	1 316 151	690 306	-552 779	1 178 624
S:a bundet eget kapital	23 404 977	690 306	-552 779	23 267 450
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 171 981	-690 306	692 233	-1 173 908
Årets resultat	497 795	497 795	-139 454	139 454
S:a ansamlad förlust	-674 186	-192 511	552 779	-1 034 454
S:a eget kapital	22 730 791	497 795	0	22 232 996

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	497 795
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-481 674
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-690 306
summa balanserat resultat	-674 186

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

	81 148
	-593 038

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 033 333	3 029 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 096	0
Summa rörelseintäkter		3 038 429	3 029 392
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 935 035	-2 139 420
Övriga externa kostnader	Not 5	-297 988	-430 069
Personalkostnader	Not 6	-98 512	-92 193
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-210 191	-229 946
Summa rörelsekostnader		-2 541 725	-2 891 627
RÖRELSERESULTAT		496 704	137 765
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 092	1 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	0
Summa finansiella poster		1 091	1 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		497 795	139 454
ÅRETS RESULTAT		497 795	139 454

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 769 660	20 968 682
Maskiner och inventarier	Not 9	45 154	38 850
Summa materiella anläggningstillgångar		20 814 814	21 007 532
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 250	6 250
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 250	6 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 821 064	21 013 782
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		895	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 819 358	3 701 406
Summa kortfristiga fordringar		3 820 253	3 701 406
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 820 253	3 701 406
SUMMA TILLGÅNGAR		24 641 317	24 715 188

uj AB TL Fa AAK
GB. JN

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inträdesavgifter	5 300	5 300
Medlemsinsatser	22 083 526	22 083 526
Fond för yttre underhåll	Not 12 1 316 151	1 178 624
Summa bundet eget kapital	23 404 977	23 267 450
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 171 981	-1 173 908
Årets resultat	497 795	139 454
Summa fritt eget kapital	-674 186	-1 034 454
SUMMA EGET KAPITAL	22 730 791	22 232 996
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	169 745	535 905
Övriga skulder	978 602	1 208 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 762 180	738 222
Summa kortfristiga skulder	1 910 526	2 482 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 641 317	24 715 188

ny AB GB. 12 Fa AAK
ZV

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	30 år	15 resp 30 år
Fastighetsreovering	40 år	40 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Portlåssystem	20 år	20 år
Taksäkerhet	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	802 810	802 810
Årsavgifter - garage	47 231	47 231
Hyror bostäder	36 996	36 992
Hyror lokaler momspliktiga	1 961 512	1 960 740
Hyror lokaler	80 000	76 839
Värmeintäkter	104 741	104 741
Öresutjämning	42	38
	3 033 333	3 029 392

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	5 096	0
	5 096	0

Not 4

DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	38 127	27 777
Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 129	34 703
Fastighetsskötsel gård beställning	25 908	2 505
Snöröjning/sandning	10 002	10 013
Städning entreprenad	70 352	69 986
Städning enligt beställning	12 766	0
Mattvätt/Hyrmattor	13 337	13 167
OVK Obl. Ventilationskontroll	79 938	0
Hissbesiktning	3 350	3 283
Myndighetstillsyn	6 480	0
Gemensamma utrymmen	0	579
Gård	269	3 160
Serviceavtal	37 223	29 157
Förbrukningsmateriel	19 488	20 238
Störningsjour och larm	0	3 838
	366 369	218 405
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	2 587
Brf Lägenheter	0	4 250
Lokaler	0	3 399
Tvättstuga	28 567	17 589
Sophantering/återvinning	9 405	6 131
Entré/trapphus	2 024	6 482
Lås	733	19 704
Installationer	428	0
VVS	41 353	22 798
Värmeanläggning/undercentral	8 870	0
Ventilation	21 721	0
Elinstallationer	4 830	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 400	1 615
Hiss	63 401	29 715
Tak	4 820	0
Skador/klotter/skadegörelse	10 011	16 152
Vattenskada	0	19 441
	201 563	149 863
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	156 250
Installationer	0	364 113
VVS	11 900	0
Ventilation	12 532	0
Tak	56 716	0
Mark/gård/utemiljö	0	32 416
	81 148	552 779
Taxebundna kostnader		
El	70 547	60 569
Värme	526 270	510 088
Vatten	99 130	101 134
Sophämtning/renhållning	66 421	52 282
Grovsopor	30 202	33 500
	792 569	757 575

	2016	2015
Not 4 forts.		
Övriga driftkostnader		
Försäkring	47 951	43 514
Kabel-TV	11 252	11 253
Bredband	150 690	148 264
	209 893	203 032
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	283 492	257 767
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 935 035	2 139 420

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	2 854	2 598
	Revisionsarvode extern revisor	17 610	17 659
	Föreningskostnader	1 175	1 532
	Styrelseomkostnader	11 144	17 901
	Fritids- och trivselkostnader	5 084	4 149
	Förvaltningsarvode	222 503	343 908
	Förvaltningsarvoden övriga	3 555	0
	Administration	4 360	1 957
	Korttidsinventarier	0	7 995
	Konsultarvode	18 672	21 261
	Föreningsavgifter	4 760	4 838
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 270
		297 988	430 069

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 199	71 345
	Sociala kostnader	23 313	20 848
		98 512	92 193

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	69 832	69 832
	Förbättringar	129 191	150 401
	Maskiner	11 169	9 713
		210 191	229 946

wj AB GB. FN FA AAK
JN

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 623 613	25 623 613
	Utgående anskaffningsvärde	25 623 613	25 623 613
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 654 931	-4 434 698
	Årets avskrivningar enligt plan	-199 022	-220 233
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 853 954	-4 654 931
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 769 660	20 968 682
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 934 498	7 934 498
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 800 000	35 600 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	38 600 000
		92 800 000	74 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 200 000	57 000 000
	Lokaler	19 600 000	17 200 000
		92 800 000	74 200 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	158 331	158 331
	Nyanskaffningar	17 473	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	175 804	158 331
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-119 481	-109 768
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 168	-9 713
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-130 649	-119 481
	Redovisat restvärde vid årets slut	45 155	38 850
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	117 919	117 557
	Skattefordran	4 763	30 488
	Klientmedel hos SBC	3 696 676	3 553 361
		3 819 358	3 701 406

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 250	6 250
		6 250	6 250

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 178 624	488 318
	Reservering enligt stadgar	690 306	690 306
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-552 779	0
	Vid årets slut	1 316 151	1 178 624

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under vårvintern har samtliga gamla frånluftsdon i lägenheterna bytts ut, så att hela ventilationssystemet har samma standard. Senare under 2017 ska systemet justeras in och obligatorisk ventilationskontroll genomföras.

uj AB GB. TL FA AAK
JN

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	67 449	69 747
Sociala avgifter	20 878	20 973
Förutbetalda avgifter o hyror	673 853	647 502
	762 180	738 222

Styrelsens underskrifter

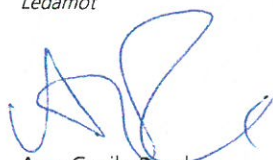
STOCKHOLM den 5,4 2017



Frida Andersson
Ledamot



Gunnar Björkhag
Ledamot



Ann-Cecile Brock
Ledamot



Thomas Levin
Ledamot



Jonathan Nordin
Ledamot



Alexander Åström Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19,4 2017



Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Ulf Jansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arbetaren 13

Org.nr 716411-7025

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Arbetaren 13 för räkenskapsåret 2016.

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 2016 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 i Brf Arbetaren 13 för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, 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 revisionsd i Sverige.

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

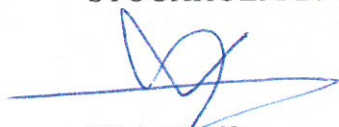
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

STOCKHOLM 2017-04-19



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

