



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**Arbetaren 13**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Arbetaren 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### 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 Kassaflöde.

- 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.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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
Konstantinos Gountas	Ledamot
Thomas Levin	Ledamot
Jonathan Nordin	Ledamot

Gudrun Aldheimer	Suppleant
Alexander Åström Karlsson	Suppleant

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

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

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

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

### Valberedning

Harriet Bouvin	Samman kallande
Eivor Lindberg	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arbetaren nr 13	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

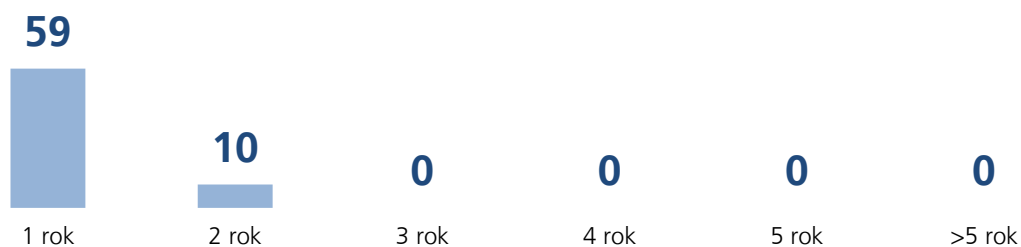
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1939.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 667 m<sup>2</sup>, varav 2 802 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 865 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	36 månader
Kaffehandel	35 m <sup>2</sup>	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
Installation av matavfallskvarnar	2015	I samtliga lägenheter som önskat.
Miljöupprustning innergårdar	2015 - 2016	Planteringslådor, växter. Kompletteras 2016 med ny cykelförvaring och ytterligare växtmaterial.
Installation av digital informationstavla i entrén	2014	Tavlan används för bokning av tvättstuga mm.
Uppgradering av fastighetsnät för Internet m.m.	2013	
Rörstambyte	2013	Avslutande byte av avloppsstammar i källare
Byte av armaturer och namntavla i entrén	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
Tvättstuga	2012	Ny fläkt i torkrum
Vindar och tak	2012 - 2013	Underhåll av tak, åtgärder för säkerhet vid takluckor m.m. samt installation av "takvärme".
Nytt låssystem	2011 - 2012	Samtliga fastighetsdörrar förses med elektroniska lås. Vindsdörrar byts. Ny porttelefon installeras.
Lanterniner, östra gården	2011	Lanterniner har lagts igen
Tvättstuga	2011	Uppgradering maskinpark
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
Fastighetsnät för Internet m.m.	2007	
Rörstambyte	2006	Komplettering, avloppsrör i källaren
Golvslipning	2005	Slipning av marmorgolv i trapphus
Hissrenovering	2005	Utbyte av el och renovering av mekanik
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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärder för ytterligare förbättrad taksäkerhet	2016	Nya regler.
Målning av plåttak	2016	Enligt underhållsplan.
Gårdsbjälklag	2017	Behov av omisolering och förstärkning 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 tio överlåtelse skett. Priserna var fortsatt mycket höga. De varierade mellan 89 872 och 125 556 kr/kvadratmeter. Det genomsnittliga försäljningspriset var 100 770 kr/kvadratmeter.

Under 2015 har styrelsen utnyttjat den möjlighet stämman givit att extra arvodera styrelseledamot som utfört arbetsuppgifter utöver det normala. Kassören Gunnar Björkhag har arvoderats med 10 000 kr för arbetet med fastighetstaxering. Ledamoten Frida Andersson har arvoderats med 7 000 kr för projektledning av arbete med installation av matavfallskvarnar.

## 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.

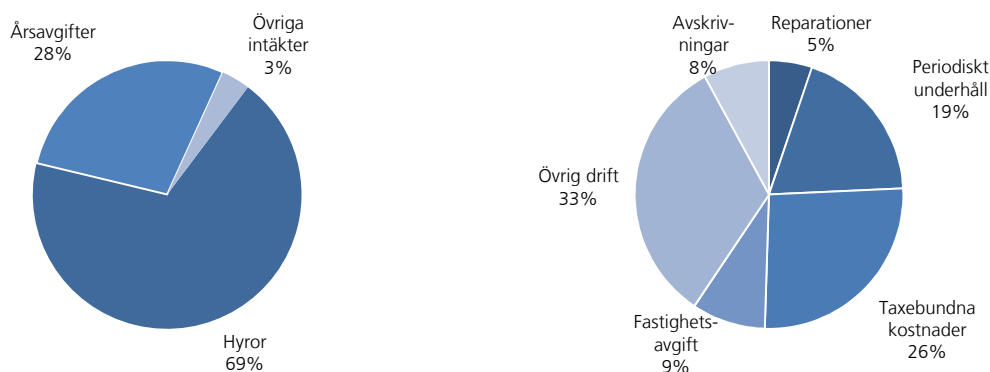
I ganska många år har föreningens ekonomi medgett ett avgiftsfritt kvartal för medlemmarna. Så skedde även 2015. Den avgående styrelsen ser inga hinder för motsvarande beslut också för 2016.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 711 233</b>	<b>1 347 595</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 029 392	2 976 281
Finansiella intäkter	1 689	4 124
Minskning kortfristiga fordringar	813	80 523
Ökning av kortfristiga skulder	471 915	561 170
	<b>3 503 809</b>	<b>3 622 097</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 661 681	2 209 897
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	48 563
	<b>2 661 681</b>	<b>2 258 459</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 553 361</b>	<b>2 711 233</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>842 128</b>	<b>1 363 638</b>

\*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Föreningens underhållsplan har uppdaterats och gäller numera fram till 2035.

Miljöförbättringar har gjorts på fastighetens bägge innergårdar. Planteringslådor har byggts, fyllts med jord och växter har planterats.

I alla lägenheter där medlemmen så har önskat har installerats matavfallskvarnar. Investeringen har minskat mängden sopor, särskilt blöta sopor. Därmed har också risken för dålig lukt i trapphuset förebyggts.

### Händelser efter året

Styrelsen har tagit initiativ till en obligatorisk ventilationskontroll, så kallad OVK. En förberedelse är den ventilationsrensning som genomförts under februari 2016.

Åtgärder för ytterligare förbättrad säkerhet vid arbete på taken har genomförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86 st  
Tillkommande medlemmar: 11 st  
Avgående medlemmar: 10 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	307	307	307	313
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 240	2 146	2 116	2 129
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	0	0	134
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	13	15	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	109	87	119	122
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	18	21	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	2	9
Soliditet (%)	90	92	94	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	139	550	110	24
Nettoomsättning (tkr)	3 029	2 938	2 909	2 912

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 802 m<sup>2</sup> bostäder och 1 865 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	139 454
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-483 602
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-690 306
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 034 454</b>

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

552 779
<b>-481 675</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 029 392	2 937 756
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	38 525
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 029 392</b>	<b>2 976 281</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-2 139 420	-1 774 419
Övriga externa kostnader	Not 4	-430 069	-411 653
Personalkostnader	Not 5	-92 193	-23 825
Avskrivningar	Not 6	-229 946	-220 233
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 891 627</b>	<b>-2 430 130</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>137 765</b>	<b>546 151</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 689	4 124
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 689</b>	<b>4 124</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>139 454</b>	<b>550 275</b>



## Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 7	20 968 682	21 188 915
Maskiner och inventarier Not 8	38 850	48 563
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 007 532</b>	<b>21 237 478</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	6 250	6 250
	<b>6 250</b>	<b>6 250</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>21 013 782</b>	<b>21 243 728</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 701 406	2 860 091
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 701 406</b>	<b>2 860 091</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 701 406</b>	<b>2 860 091</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 715 188</b>	<b>24 103 818</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 11		
Inträdesavgifter		5 300	5 300
Medlemsinsatser		22 083 526	22 083 526
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 178 624	488 318
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 267 450</b>	<b>22 577 144</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 173 908	-1 033 877
Årets resultat		139 454	550 275
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 034 454</b>	<b>-483 602</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 232 996</b>	<b>22 093 542</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		535 905	215 434
Övriga skulder		1 208 065	1 096 077
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	738 222	698 765
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 482 192</b>	<b>2 010 276</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 715 188</b>	<b>24 103 818</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 432 000	4 432 000
Var av i eget förvar		4 432 000	4 432 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	15 resp 30 år	15 resp 30 år
Fastighetsrenovering	40 år	40 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Portlåsssystem	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.

<b>Not 1</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter	802 810	802 810
	Årsavgifter - garage	47 231	47 231
	Hyror bostäder	36 992	34 108
	Hyror lokaler momspliktiga	1 960 740	1 875 928
	Hyror lokaler	76 839	76 932
	Värmeintäkter	104 741	100 708
	Öresutjämning	38	38
		<b>3 029 392</b>	<b>2 937 756</b>
<b>Not 2</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Försäkringsersättning	0	37 609
	Övriga intäkter	0	916
		<b>0</b>	<b>38 525</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	27 777	27 748
	Fastighetskötsel gård entreprenad	34 703	56 342
	Fastighetskötsel gård beställning	2 505	0
	Snöröjning/sandning	10 013	13 012
	Städning entreprenad	69 986	62 244
	Mattvätt/Hyrmattor	13 167	12 833
	Hissbesiktning	3 283	4 266
	Gemensamma utrymmen	579	88
	Gård	3 160	7 295
	Serviceavtal	29 157	17 837
	Förbrukningsmateriel	20 238	14 307
	Störningsjour och larm	3 838	0
		<b>218 405</b>	<b>215 971</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 587	63 181
	Brf Lägenheter	4 250	2 973
	Lokaler	3 399	3 724
	Tvättstuga	17 589	85 147
	Sophantering/återvinning	6 131	1 566
	Entré/trapphus	6 482	9 218
	Lås	19 704	1 971
	VVS	22 798	33 371
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 318
	Elinstallationer	0	1 991
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 615	2 333
	Hiss	29 715	25 546
	Huskropp utvändigt	0	1 632
	Tak	0	5 604
	Skador/klotter/skadegörelse	16 152	27 277
	Vattenskada	19 441	34 559
		<b>149 863</b>	<b>307 410</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	156 250	0
	Installationer	364 113	0
	Mark/gård/utemiljö	32 416	0
		<b>552 779</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	60 569	59 505
	Värme	510 088	405 213
	Vatten	101 134	85 606
	Sophämtning/renhållning	52 282	55 407
	Grovsopor	33 500	33 674
		<b>757 575</b>	<b>639 404</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	43 514	49 789
	Självrisk	0	46 180
	Kabel-TV	11 253	11 225
	Bredband	148 264	248 467
		<b>203 032</b>	<b>355 661</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>257 767</b>	<b>255 973</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 139 420</b>	<b>1 774 419</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Tele- och datakommunikation	2 598	1 931
	Juridiska åtgärder	0	3 418
	Inkassering avgift/hyra	0	1 200
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 659	-500
	Föreningskostnader	1 532	661
	Styrelseomkostnader	17 901	17 398
	Fritids- och trivselkostnader	4 149	5 369
	Förvaltningsarvode	343 908	316 790
	Förvaltningsarvoden övriga	0	12 303
	Administration	1 957	2 124
	Korttidsinventarier	7 995	0
	Konsultarvode	21 261	33 634
	Föreningsavgifter	4 838	4 786
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	12 540
		<b>430 069</b>	<b>411 653</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	71 345	18 150
	Sociala kostnader	20 848	5 675
		<b>92 193</b>	<b>23 825</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	69 832	69 832
	Förbättringar	150 401	150 401
	Maskiner	9 713	0
		<b>229 946</b>	<b>220 233</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 623 613	25 623 613
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 623 613</b>	<b>25 623 613</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 434 698	-4 214 465
	Årets avskrivningar enligt plan	-220 233	-220 233
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 654 931</b>	<b>-4 434 698</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 968 682</b>	<b>21 188 915</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 934 498	7 934 498
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 600 000	35 600 000
	Taxeringsvärde mark	38 600 000	38 600 000
		<b>74 200 000</b>	<b>74 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	57 000 000	57 000 000
	Lokaler	17 200 000	17 200 000
		<b>74 200 000</b>	<b>74 200 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	158 331	109 768
	Nyanskaffningar	0	48 563
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>158 331</b>	<b>158 331</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-109 768	-109 768
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 713	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-119 481</b>	<b>-109 768</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>38 850</b>	<b>48 563</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	117 557	116 576
	Skattefordran	30 488	32 282
	Klientmedel hos SBC	3 553 361	2 711 233
		<b>3 701 406</b>	<b>2 860 091</b>

<b>Not 10</b>	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 250	6 250
		<b>6 250</b>	<b>6 250</b>

<b>Not 11</b>	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	15 759 148
	Inträdesavgifter	5 300	0	5 300
	Upplåtelseavgifter	6 324 378	0	6 324 378
	Fond för yttre underhåll	1 178 624	690 306	488 318
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 267 450</b>	<b>690 306</b>	<b>22 577 144</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
	Balanserat resultat	-1 173 908	550 275	-1 033 877
	Årets resultat	139 454	-550 275	550 275
	<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 034 454</b>	<b>0</b>	<b>-483 602</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>22 232 996</b>	<b>139 454</b>	<b>22 093 542</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Vid årets början	488 318	604 604
	Reservering enligt stadgar	690 306	289 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-405 286
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 178 624</b>	<b>488 318</b>

<b>Not 13</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Arvoden	69 747	44 400
Sociala avgifter	20 973	13 950
Förutbetalda avgifter o hyror	647 502	640 415
	<b>738 222</b>	<b>698 765</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 21 / 3 - 2016



Frida Andersson  
Ledamot



Gunnar Björkhag  
Ledamot



Ann-Cecile Brock  
Ledamot



Konstantinos Gountas  
Ledamot



Thomas Levin  
Ledamot



Jonathan Nordin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2016



Börje Krafft  
Extern 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 2015.

#### 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 2015 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 2015.

**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 revisionssed 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 2016-04-07



Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

För räkenskapsåret 2015 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 vidtagit några åtgärder, eller gjort sig skyldig 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 full och tacksam ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april



Ulf Jansson  
Intern revisor