

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Arbetaren 17

Org.nr 769603-5091

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Tilläggsupplysningar och noter	12
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Styrelsen för Brf Arbetaren 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2022-05-24 bestått av:

Ordinarie
Niclas Abrahamsson
Ola Boman
Olivia Liu
Yvonne Mörke
Margareta Nicklasson
Claudio Reyes

Revisor Emma Johansson, Delta Revision
Revisorssuppleant Elin Bolling, Delta Revision

Valberedning Margareta Sjöberg (sammankallande)
Pia Cederholm

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket (PRV) 2019-01-10.

Fastighets- och lägenhetsförteckning

Föreningen köpte fastigheten 2000-07-03. Föreningen registrerades hos PRV 1998-10-20. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2000-06-06.

Föreningens fastighet, Arbetaren 17 bebyggdes 1937.

Fastigheten har en tomtareal om 1004 kvm, vars mark innehas med äganderätt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 74 lägenheter och 6 lokaler, varav 2 lägenheter och 6 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rokv (27-28 kvm)
20 st 1 rok (23-25 kvm)
31 st 2 rok (35-48 kvm)
2 st 3 rok
1 st 4 rok

Total bostadsyta: 2 560 kvm

Total lokalyta: 1 185 kvm

Till fastigheten hör två gatuadresser, Sankt Eriksgatan 39 och 41.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har sju överlåtelse ägt rum.

Vid andrahandsuthyrning skall styrelsen tillskrivas för godkännande av uthyrningen. Om lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren för avflyttning.

Så kallad Korttidsuthyrning (AirBnB och liknande) godkänns inte.

Andrahandsuthyrning av föreningens hyreslägenheter godkänns inte.

Vid slutet av året uppgick antalet medlemmar till 100 (2021: 101 medlemmar) med minst 10% ägande.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomisk och Teknisk förvaltning samt fastighetsskötseln har bedrivits av Nytorget Fastigheter AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. I försäkringen ingår även försäkring för bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar i föreningen så att detta inte behöver tecknas separat av respektive medlem.

Ekonomi

Föreningen hade per 2022-12-31 följande lånebild

	Ränta	Villkorsändring	
Swedbank	2,373 %	3 månader	7 760 000
Swedbank	3,03 %	3 månader	1 950 000

Den totala skuldsättningen var 9,71 miljoner vilket motsvarar 3 890 kr/kvm.

Föreningen har en avbetalningsplan på 2 % per år av det totala lånet.

Årsavgiften för bostadsrätterna är 351 kr/kvm och år. Ingen ändring planeras under kommande år.

Föreningen

Föreningens status som äkta eller oäkta är i skrivande stund fortsatt oklar. Enligt högsta förvaltningsdomstolen är föreningen ett privatbostadsbolag dvs en äkta förening. Skatteverket gör tvärtom bedömningen att föreningen är oäkta. Därmed ger två olika statliga myndigheter olika besked.

Situationen är som följer.

Efter domen i HFD i december 2021 råddes föreningen av vår skattejurist att deklarerar som privatbostadsföretag för aktuella taxeringsåret och för fem år tillbaka, maximal tid för retroaktiv deklarerar. Nio månader efter HFD-domen svarade Skatteverket med sitt negativa besked. För att undvika vite från Skatteverket ändrades alla berörda deklarerar tillbaka enligt gällande för oäkta förening.

Föreningens strategi är i nulägen att avvakta utfallet av tvister som andra brf:er i samma situation har med Skatteverket. Först efter detta besked kan långsiktiga beslut och åtgärder vidtas. Styrelsen håller medlemmarna informerade, dels om situationen för föreningen, dels om vad som rekommenderas för varje medlems privata deklarerar.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 185 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1953.

Den del av taxeringsvärdet som avser bostäder beskattas med de lägsta av 0,3 % eller 1 519 kr per lägenhet. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Verksamhet under året som varit

Ordinarie årsstämma hölls den 24 maj 2022. 21 medlemmar/21 lägenheter var representerade.

Fastigheten

En genomgång av fastighetens skick skedde hösten 2010 och uppdateringar av underhållsplanen sker årligen då en bedömning av vad som behöver åtgärdas på upp till 15 års sikt görs.

Den senaste revideringen var 2023-02-11. Baserat på underhållsplan och ekonomisk plan samt övriga av styrelsen fattade beslut har följande arbeten genomförts eller påbörjats under 2022:

- Löpande Brandskyddskontroll (SBA) utförs var tredje månad
- Den planerade förbättringen av innergårdens belysning inleddes under verksamhetsåret och avbröts i väntan på färdigställande av Vete-Kattens ventilationsbygge som drog ut på tiden. Även entréernas belysning har renoverats.
- Hyresnämnden tog upp ärendet om bygge av balkonger 2022-03-09 och beslutade till förmån för genomförandet 2022-03-23. Den kraftiga förseningen i nämndens handläggning (ca ett år) fick betydande efterverkningar i entreprenörens tidsplan. Byggnationen inleddes under hösten. Balkongdelen färdigställdes i mars 2023. Under byggnationens gång upptäcktes att bröstningen på första våningen längs hela gårdsfasaden utgörs av bärande betongbalkar – en per hus. Dessa balkar är sedan 2009 kapade på två ställen för tidigare byggda altandörrar. En konstruktör tillkallades som å det bestämdaste rekommenderar att befintliga kapningar avlastas. Samma åtgärder krävs för eventuella nya altandörrar. Nytorget utreder under våren kostnad för befintliga och planerade håltagningar med avlastning. Därefter tas beslut i vilken omfattning de planerade altanerna ska byggas. Parallellt pågår en ansvarsutredning för att utröna hur balkarna kunde kapas 2009 utan konsultation av konstruktör.
- Lägenhet 111 renoverades och utrustades under förra verksamhetsåret för att fungera som övernattningslägenhet, byggetablering och styrelserum. Bokningssystem, betalningssystem och låsfunktion installerades under hösten 2022. Lägenheten användes som byggetablering av balkongentreprenaden fram t o m vecka 10 2023. I väntan på beslut och eventuellt byggande av altanen kommer lägenheten att kunna nyttjas så som tänkt. Information om hur man hyr lägenheten finns på hemsidan.
- Pulverbrandsläckare har installerats, en i varje källare och en i varje trapphus.
- För att få ett enhetligt utseende i trapphusen har styrelsen givit i uppdrag till Nytorget att ombesörja tillfälliga namnskyltar även för andrahandshyresgäster lika bostadsrättsägarens. Denna tejpas på brevinkastluckan under ordinarie skylt. Bostadsrättsägarens namnskylt ska *inte* ersättas. Kostnaden täcks av avgiften för andrahandsuthyrning.
- Som ett led i att förbättra inomhusklimatet och energihushållningen har styrelsen utrett effekten av markiser för alla lägenhetsfönster. Resultatet blev att investeringen inte är befogad. Styrelsen uppmanar i stället medlemmarna att vara noga med att dra för persiennerna närhelst solinstrålningen kan befaras bli besvärande.
- Ytterdörren mot 39:ans källare är utbytt p.g.a. åverkan från flera inbrottsförsök och undermålig säkerhetsklass.
- Leverantör av entrémattor har bytts.
- Städfirma har bytts.

OR

 TS

- I och med ny hyresgäst (se nedan) och ändring av verksamhet i källaren i 41:an har föreningen utfört byggnation av en ny angörings- och utrymningskorridor längst bort (åt väster) i källaren vilken sammanbinder korridoren i 39:an med den nyförvärvade källarlokalen.

Lokalhyresgäster

- Hyresgästen i lokal nr 9006 är sedan 2022-01-01 Vete-Katten konditori. Efter totalrenovering och ombyggnad av lokalen under vår och sommar öppnade verksamheten i oktober.

Verksamhet hittills samt kommande under år 2023

- Beslut om ändring av användning av vindsvåningen i 41:an togs upp på extrastämman 2022-04-06 som beslutade enligt styrelsens förslag att bygga en lägenhet i egen regi. Styrelsen har under verksamhetsåret förberett bygget genom att kontakta flera aktörer, dock utan beslut. En av dessa aktörer har uttryckt intresse av att köpa lokalen som råvind för att själva exploatera utrymmet för lägenhet till försäljning. Detta strider mot stämmans beslut men eftersom det ekonomiska läget i landet i allmänhet och bostadsmarknaden i synnerhet har förändrats betydligt sedan beslutet har styrelsen valt att ta upp frågan till omprövning i ordinarie föreningsstämma 2023.
- Andra omröstningen om digitala utskick togs upp på extrastämman 2022-04-06. Stämman beslutade enligt styrelsens förslag att digitala utskick ska medges. Vid påföljande registrering av stadgeändring godkände inte Bolagsverket formuleringen enligt protokollet. Därför kommer omröstningen att göras om i ordinarie föreningsstämma 2023.
- Föreningen tog i samband med byte av hyresgäst i lokal 9006 över ett utrymme i källaren i 41:an. Den mindre avdelade ytan framför 41:ans tvättstuga ska enligt tidigare stämmobeslut användas till lägenhetsförråd som ersättning för vindsförråden. Denna yta beräknas vara färdigställd under mars 2023 varpå flytten påbörjas. Den större ytan bredvid Vete-Kattens källare ska enligt stämmobeslut få en ny användning. Styrelsen ska så snart det blir möjligt bjuda ner medlemmar att besöka lokalen. Därefter erbjuds medlemmarna att ge förslag på hur ytan ska användas, t ex genom att lämna in en motion eller genom allmän diskussion på årsstämman.
- Belysningen på innergården har under våren kompletterat efter avbrott enligt ovan.
- För att underlätta den obligatoriska hanteringen av matavfall och uppmuntra att påbudet efterlevs har föreningen installerat nya utrymmen för tömning i de befintliga soprummen i entréväningarna. Soprummen har anpassats och en ny lucka för tömning av enbart matavfall finns mitt emot källardörrarna. Sopnedkasterna för övrigt avfall kommer att fortsätta fungera som vanligt. I skrivande stund återstår ännu för kommunen att leverera ett extra kärl så att det finns ett för varje trapphus. Till dess sker tömning som vanligt i återvinningsrummet i 39:an.
- Styrelsen har sedan förra året börjat använda portalen Reduca för den egna administrationen. I utbudet ingår bland annat en hemsida med diverse funktioner som både styrelsen och medlemmarna har nytta av. Framför allt gäller det nya bokningssystemet för gästlägenheten innergården. Båda är samlade under en flik som heter "Boka". Adressen är brfarbetaren17.se. Den gamla hemsidan kommer att avvecklas.

- Båda dosorna för portkod i entré 39 respektive 41 havererade med kort mellanrum under vintern och är nu utbytta. I och med detta utgår porttelefonfunktionen.
- Långtidsprojektet att för rimlig kostnad förbättra inomhusklimatet och energihushållningen fortskrider. En möjlig åtgärd är att tilläggsisolera fasaderna. Styrelsen har tagit in offert. Erbjudandet för gatufasaden är ca 1,8 miljoner (september 2022). Entreprenören avråder från konventionell tilläggsisolering med mineralull på gårdsfasaden p.g.a. balkongerna och deras infästningar. Ett alternativ är att måla med isolerande färg. Metoden är dåligt dokumenterad men styrelsen bedömer den tillräckligt intressant för att beställa ett mindre prov. Fasaden framför samt innerväggar i föreningens lägenhet 111 kommer därför att målas under våren för att sedan bedöma resultatet. Om testet faller väl ut ämnar styrelsen föreslå att denna färg används vid nästa planerade fasadrenovering 2026–27.
- Ytterligare åtgärder att utreda är solpaneler och luftkonditionering. Förstudier och analyser planeras under kommande period.
- Fastighetens låssystem är utnyttjat till bristningsgränsen och i slutet av sin livscykel. Dessutom har nya dörrar tillkommit och andra har bytt behörighet i och med ny hyresgäst i lokal 9006. Utöver detta försvann en huvudnyckel under en hyresgästentreprenad. Därför byts nu systemet ut. Detta innebär att alla boende får nya nycklar till gemensamma utrymmen och entréer. Lägenhetsnycklarna fungerar tills vidare som vanligt vilket innebär att boende får bära på en nyckel till jämfört med tidigare. Vid behov eller när en medlem så önskar (för att slippa gå med tre nycklar) kan varje enskild lgh-låscylinder bytas ut till det nya systemet.
- Ordinarie årsstämma – 22 maj 2023



Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 277 377	4 952 301	5 068 998	5 214 810	5 165 142
Resultat efter finansiella poster	-188 093	-511 882	-593 883	1 149 558	652 281
Soliditet*	80,00%	83,66%	80,24%	80,44%	75,00%
Genomsnittlig årsavgifter/ kvm bostadsrättsyta	351	351	351	351	351
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 885	3 966	5 205	5 205	7 207
Räntekänslighet*	2,3%	2,0%	2,6%	2,5%	3,5%
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	235	248	214	231	229
El/kvm bostadsrättsyta	190	104	20	83	51
Sparande till underhåll och investeringar	150	66	45	488	361

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterta och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	2022
Rörelseintäkter	5 277 377
Rörelsekostnader	-5 293 429
Finansiella poster	-172 041
Årets resultat	-188 093
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	774 526
Årets sparande	586 433
Årets sparande per kvm total yta	150

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att räntebärande fastighetsskulder delas med omsättningen (intäkten).

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and other illegible marks.

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	31 912 000	34 247 454	2 975 760	-11 877 514
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till reparationsfond			800 000	-800 000
Årets resultat				-572 925
Belopp vid årets utgång	31 912 000	34 247 454	3 775 760	-13 250 439

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-12 677 514
Avsättning till yttre fond	-1 126 200
Årets resultat	-572 925
Att disponera	-14 376 639

Balanseras i ny räkning -14 376 639

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	5 273 779	4 831 129
Övriga föreningsintäkter	2	<u>3 598</u>	<u>121 172</u>
		5 277 377	4 952 301
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 285 971	-1 969 523
Reparation och underhåll	4	-925 178	-1 244 775
Styrelsekostnader	5	-248 989	-242 041
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-1 058 765	-1 111 010
Avskrivningar	7,9	<u>-774 526</u>	<u>-771 565</u>
		-5 293 429	-5 338 913
Rörelseresultat		-16 052	-386 612
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-172 041</u>	<u>-125 270</u>
Summa resultat från finansiella poster		-172 041	-125 270
Resultat efter finansiella poster		-188 093	-511 882
Skatt på årets resultat		-384 832	0
Årets resultat		-572 925	-511 882

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	64 683 005	65 442 980
Pågående byggnation	8	1 838 838	17 750
Maskiner och inventarier	9	91 070	76 009
		<u>66 612 913</u>	<u>65 536 739</u>
Summa anläggningstillgångar		66 612 913	65 536 739
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		71 876	0
Övriga fordringar		4 890	723 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>368 456</u>	<u>286 505</u>
		445 222	1 009 952
Kassa och bank		3 940 849	1 830 210
Summa omsättningstillgångar		4 386 071	2 840 162
SUMMA TILLGÅNGAR		70 998 984	68 376 901

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 912 000	31 912 000
Upplåtelseavgifter		34 247 454	34 247 454
Fond för yttre underhåll		3 775 760	2 975 760
		<u>69 935 214</u>	<u>69 135 214</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 677 514	-11 365 632
Årets resultat		-572 925	-511 882
		<u>-13 250 439</u>	<u>-11 877 514</u>
Summa eget kapital		56 684 775	57 257 700
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>9 700 000</u>	<u>9 900 000</u>
		9 700 000	9 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		397 728	224 478
Skatteskulder		449 496	0
Övriga skulder		3 160 164	322 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>606 821</u>	<u>672 244</u>
Summa kortfristiga skulder		4 614 209	1 219 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 998 984	68 376 901

B



BS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	% per år
Byggnad	0,5%
Ombyggnad lokal	2,0%
Ombyggnad avlopp/rör	2,5%
Ombyggnad tak	4,0%
Standardförbättringar	5,0%
Fönsterbyte	2,0%
Installation gallergrind	6,7%
Inredning på innergård	10,0%
Inventarier	7,0%
Maskiner	10,0%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Hyror och avgifter	2022	2021
Årsavgifter	876 156	876 156
Hysesintäkter bostäder	48 312	48 312
Hysesintäkter förråd	4 900	8 400
Hysesintäkter lokaler	3 937 293	3 547 474
Fakturerade elkostnader	365 903	290 990
Balkongtillägg	0	15 936
Administration andrahandsuthyrning	26 096	30 084
Pant- och överlåtelseavgifter	15 119	13 777
	<u>5 273 779</u>	<u>4 831 129</u>

Not 2 Övriga intäkter	2022	2021
Försäkringsersättning	0	98 384
Övriga intäkter	3 598	22 788
	<u>3 598</u>	<u>121 172</u>
Not 3 Driftskostnader	2022	2021
Vatten	133 404	115 334
Värme	586 170	618 081
El	838 934	551 040
Sophantering	210 265	196 445
Snöröjning	8 594	25 465
Kabel-TV	104 833	101 828
Entrémattor	10 730	10 730
Hiss enligt avtal	28 657	10 285
Fastighetsförsäkring	110 749	99 780
Fastighetsförvaltning inkl städning	194 515	200 154
Kostnad elavläsning	27 160	6 019
Övriga avtal	31 960	34 363
	<u>2 285 971</u>	<u>1 969 523</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2022	2021
Lägenheter	165 035	122 399
Lokaler	334 233	51 567
Fastighet	317 644	785 576
Tvättstuga	14 457	32 673
Hiss	21 055	148 393
Gård/utemiljö	72 754	104 167
	<u>925 178</u>	<u>1 244 775</u>
Not 5 Styrelsekostnader	2022	2021
Styrelsearvoden	193 200	190 400
Sociala avgifter	55 789	51 641
	<u>248 989</u>	<u>242 041</u>



Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2022	2021
Fastighetsskatt	508 406	439 964
Revisionsarvode	48 250	38 125
Porttelefon	6 372	5 684
Datakommunikation	96 792	96 792
Självrisker vid skada	0	23 800
Konsultarvoden	129 604	300 870
Förvaltning utanför avtal	150 405	110 350
Trivselkostnader	9 554	9 884
Administrativa kostnader	70 211	56 251
Pant- och överlåtelse	17 623	12 583
Bankkostnader	4 531	4 913
Föreningsavgifter	11 992	11 794
Övriga kostnader	5 025	0
	<u>1 058 765</u>	<u>1 111 010</u>
Not 7 Byggnad och mark	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	<u>78 615 601</u>	<u>78 615 601</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 615 601	78 615 601
Ingående avskrivningar	-13 172 621	-12 412 646
Årets avskrivningar	<u>-759 975</u>	<u>-759 975</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 932 596	-13 172 621
Utgående redovisat värde	64 683 005	65 442 980
Redovisat värde byggnader	46 658 005	47 417 980
Redovisat värde mark	<u>18 025 000</u>	<u>18 025 000</u>
	64 683 005	65 442 980
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	144 600 000	119 200 000
varav byggnad	56 800 000	44 400 000
Not 8 Pågående byggnation	2022	2021
Årets anskaffning	<u>1 838 838</u>	<u>17 750</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 838 838	17 750


Handwritten signatures in blue ink.


Not 9 Maskiner och inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	1 560 548	1 560 548
Årets anskaffning	29 612	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 590 160</u>	<u>1 560 548</u>
Ingående avskrivningar	-1 484 539	-1 472 949
Årets avskrivningar	-14 551	-11 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 499 090</u>	<u>-1 484 539</u>
Utgående redovisat värde	91 070	76 009

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	101 087	77 053
Kabel-TV	28 887	26 206
Bredband	8 066	8 066
Eldebitering	173 773	120 301
Övriga förutbetalda kostnader	<u>52 608</u>	<u>54 879</u>
	364 421	286 505

Not 11 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Räntesats	Villkorsändring
Swedbank lån 192	3,482	3 mån
Swedbank lån 403	3,745	3 mån
	<u>7 760 000</u>	<u>7 920 000</u>
	<u>1 940 000</u>	<u>1 980 000</u>
	9 700 000	9 900 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	214 154	412 747
Räntekostnader	25 374	7 339
Vatten	23 558	19 531
Sophantering	12 377	9 780
Fjärrvärme	91 803	96 029
El	158 398	92 416
Revisionsarvode	37 000	25 000
Fastighetsförvaltning	<u>44 157</u>	<u>9 402</u>
	606 821	672 244



Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

2022-12-31

2021-12-31

Ställda säkerheter

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

39 000 000
39 000 000

39 000 000
39 000 000

Stockholm den 23 14 2023



Ola Boman
Ordförande



Niklas Abrahamsson



Yvonne Mörke



Olivia Liu



Margareta Nicklasson



Claudio Reyes

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 - 05 - 02



Emma Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Arbetaren 17
Org.nr 769603-5091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arbetaren 17 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Arbetaren 17s finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Arbetaren 17 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arbetaren 17 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Arbetaren 17 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 2 maj 2023



Emma Johansson
Auktoriserad revisor