

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Arbetaren 17

Org.nr 769603-5091

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar och noter	13
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Brf Arbetaren 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-05-22 bestått av:

Ordinarie	Niclas Abrahamsson Ola Boman Anton Joakimson Olivia Liu Yvonne Mörke Margareta Nicklasson Hanna Ylijukuri
Revisor	Emma Johansson, Delta Revision
Revisorssuppleant	Elin Bolling, Delta Revision
Valberedning	Margareta Sjöberg (sammankallande) Sanni Salopaju

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket (PRV) 2023-09-05.

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 och reviderades 2024-03-14 vid extra föreningsstämma avseende omräkning av andelstal och insatser för tillkomna vindslägenheter. Föreningens fastighet, Arbetaren 17 bebyggdes 1937.

Fastigheten har en tomtareal om 1004, 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 m ²)
20 st 1 rok	(23–25 m ²)
31 st 2 rok	(35–48 m ²)
2 st 3 rok	(100 m ²)
1 st 4 rok	(101 m ²)

Total bostadsyta: 2 560 m²

Total lokalyta: 1 185 m²

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har tio överlåtelser 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 101 (2022: 100 medlemmar) med minst 10% ägande.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. 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 2023-12-31 följande lånebild

	Ränta	Villkorsändring	
Swedbank	4,804 %	3 månader	7 448 335
Swedbank	4,787 %	3 månader	1 900 000

Den totala skuldsättningen var 9,35 miljoner vilket motsvarar 3 740 kr/m².

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

Årsavgiften för bostadsrätterna är 351 kr/m² och år. Ingen ändring planeras under kommande år om inget oförutsett sker.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till år 2043.

Föreningen redovisar en förlust efter skatt på 538 180 kr. Detta beror främst på oförutsedda engångsutgifter som balanseras i 2024 års budget. Exempel på sådana kostnader är att iordningställandet av det återtagna utrymmet i källaren efter förra hyresgästen blev mer omfattande än beräknat; större satsning på belysning av innergården samt konsultarvoden för allt som rör de avsågade betongbalkarna (se nedan under Fastigheten) närmare bestämt konstruktör, advokat och projektledning.

Föreningen

Föreningens status som äkta eller oäkta är fortsatt oklar. Enligt högsta förvaltningsdomstolen är föreningen ett privatbostadsbolag dvs en äkta förening. Skatteverket gör tvärtom bedömningen att föreningen är oäkta. Vår och ett stor antal andra föreningar i jämförbar situation avvaktar sedan mer än två år klara besked från myndigheterna. Vår skattejurist bevakar ärendet kontinuerligt. Styrelsen håller medlemmarna informerade, dels om situationen för föreningen, dels om vad som rekommenderas för varje medlems privata deklaration. För att undvika vite från Skatteverket deklarerar både föreningen och medlemmar tills vidare som oäkta bostadsrättsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 185 m² lokalytor.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1953.

Den del av taxeringsvärdet som avser bostäder beskattas med de lägsta av 0,3 % eller 1 589 kr per lägenhet. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Verksamhet under året som varit

Ordinarie årsstämma hölls den 22 maj 2023. 23 medlemmar/23 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 upptill 15 års sikt görs.

Den senaste revideringen var 2024-01-19. För budgetåret 2024 har 324 000 avsats för underhåll, exklusive den extraordinära insatsen för balkförestärkningar. Budget för fem år är 5,7 Mkr där merparten ligger på fasadrenoveringar. Underhållsbudget för kommande 10 år är 7,3 Mkr. Den totala beräknade kostnaden för underhåll på 15 års sikt är ca 10,5 Mkr. Baserat på underhållsplan och ekonomisk plan samt övriga av styrelsen fattade beslut har följande arbeten genomförts eller påbörjats under 2023:

- Löpande Brandskyddskontroll (SBA) utförs var tredje månad
- Upprustningen av innergårdens belysning färdigställdes i februari 2024
- Balkongbygget färdigställdes i mars 2023. Slutbesiktning skedde 23-05-11. Altanerna kunde som tidigare informerats inte byggas (Se nedan om balkförestärkning).
- Problemet med de under balkongentreprenaden upptäckta betongbalkarna resulterade i en tvist med Alcons Balkongentreprenad AB. Tvisten gällde två separata ärenden. I första ärendet yrkade styrelsen på att Alcons skulle betala alla kommande kostnader för förstärkningar av de 2009 avsågade balkarna eftersom sågningen utförts av Alcons. Detta avskrevs pga av preskriberingstiden på 10 år. I andra ärendet yrkade styrelsen på att alla kostnader för altanerna skulle avgå ur entreprenaden samt att allt återställande för påbörjade arbeten skulle betalas av Alcons. Parterna nådde förlikning som innebär att varje part står för hälften av uppkomna kostnader.
- Lägenhet 111 används sedan mars 2023 som gästlägenhet och styrelserum. Under året hyrdes den ut totalt nära hundra nätter vilket är ett resultat över förväntan.

- Den nyförvärvade källarlokalen i 41:an har fått kanalisation för ventilation och vatten samt allmänbelysning åtgärdat. Styrelsen bjöd vid ett tillfälle under året ner medlemmarna på visning för det allmänna intresset och för att påbjuda idéer och önskemål om lokalens framtida användning. Ytterligare en visning planeras under våren som ska ge möjlighet för medlemmarna att påverka valet av verksamhet i lokalen.
- Flytten av lägenhetsförråd från vinden till källaren i 41:an är genomförd. En översyn av förråden i källaren i 39:an har också gjorts och plats har rationaliserats i föreningens förråd vilket skapat fler uthyrbara förråd.
- Den nya hanteringen av matavfall i gatuplan i trapphusen har färdigställts under året och fungerar nu som planerat.
- Fastighetens låssystem har bytts ut. Vid behov eller när en medlem så önskar (för att slippa gå med tre nycklar) kan varje enskild lägenhetscylinder bytas ut till det nya systemet mot en kostnad på för närvarande 2400 kr.

Lokalhyresgäster

- Det nödvändiga byggarbetet med förstärkning av de avsågade betongbalkarna i marknivå mot gården har utförts under januari och februari 2024. Insatsen har inneburit att föreningen tvingats gå in i hyreslokalerna 9004 (China Corner) och 9006 (Vetekatten) varpå ersättning har utgått enligt avtal sammansatt med hjälp av specialiserad jurist. Arbetet avslöpte enligt planeringen. Lokalerna är nu helt återställda och ärendet stängt.

Verksamhet hittills samt kommande under år 2024

- Beslut om ändring av användning av vindsvåningen i 41:an togs upp på extrastämma 2022-04-06 som beslutade enligt styrelsens förslag att bygga en lägenhet i egen regi. Styrelsen nåddes i mars 2023 av information om att det på grund av brandsäkerhetsbestämmelser inte är praktiskt möjligt att bygga en självständig lägenhet på ytan enligt beslut på föreningsstämman. Det går av samma skäl inte heller att anlägga en gemensamhetsinrättning. Styrelsen har i samråd med sakkunniga tagit fram följande möjliga alternativ till användning:
 1. Införliva utrymmet i en befintlig lägenhet. Fyra lägenheter gränsar till utrymmet.
 2. Utrymmet kan helt eller delvis utnyttjas som teknikrum för t ex aggregat för luftkonditionering eller batterier för solceller om föreningen tar dylika beslut.
 3. Teoretiskt går det ändå att bygga en lägenhet om denna servas av en separat trappa ner till gården. Varken styrelsen eller sakkunniga förordar ett sådant projekt.
 4. Fortsatt förrådsyta i väntan på annat mer högvärdigt utnyttjande.

Av dessa har alternativ ett och två kunnat identifieras som de enda rimliga förslagen. Styrelsens förslag till stämman är en kombination av de två där en mindre del avstyckas till gemensamma behov medan ca 50 m² erbjuds till försäljning som expansion av befintlig lägenhet. Förslaget ingår som proposition på årsstämmans dagordning.

- Den större ytan bredvid Vete-Kattens källare ska enligt stämmobeslut få en ny användning. Styrelsen har under verksamhetsåret inte kunnat prioritera detta ärende pga andra mer brådskande och tidskrävande uppgifter. Sittande styrelse har för avsikt att återuppta arbetet under kommande verksamhetsår. Sedan tidigare har styrelsen påbjudit medlemmarna att lämna in förslag på verksamheter i lokalen genom motion eller allmän diskussion på årsstämman.
- Fastigheten har under en längre tid drabbats av dåliga lukter från olika källor. Vissa har identifierats och avhjälpes medan andra är under utredning. Hela avloppssystemet har filmats vilket lätt till att åtgärder kommer att utföras i källare och vid takluftning.
- Långtidsprojektet att för rimlig kostnad förbättra inomhusklimatet och energihushållningen fortskrider. Under året har konsultföretaget Bengt Dahlgren AB anlitas för utredning. Tilläggsisolering av fasaderna, med och utan luftning, ligger kvar som alternativ. Tempererad tilluft via befintliga luftschakt eller tillkommande fasadkanaler utreds också medan alternativet att måla med isolerande färg har utgått. De alternativ som slutligen bedöms rimliga ska slutligen analyseras i en s k livscykelkostnadsanalys, LCC.
- Energibesparing i form av solpaneler med eller utan batterier ligger kvar som en separat utredning som bordlagt under året. Dels pga tidsbrist. Dels på grund av att vi avvaktar den snabba teknikutvecklingen som förhoppningsvis kommer att medföra att tillgänglig takyta för paneler blir tillräcklig och energilagring mer ekonomisk.
- Den tekniska förvaltningen genomför en utredning om rumsgivarnas funktion och beskaffenhet. Vid en spårning utförd av energiföretaget NordiQ framkom att många lägenheter har defekta givare eller helt saknar givare. Styrelsen har informerat boende att givarna inte får flyttas eller på annat sätt påverkas.
- Efter en olycka med dubbla hissdörrar där ett barn fastnat mellan våningsdörr och korgdörr kommer en nationell undersökning att ske över alla existerande hissar av liknande typ. Styrelsen bedömer att våra hissar inte kommer att beröras av ändring. Däremot kommer vi att undersöka möjligheten till anrop från våning med öppen korgdörr. Detta eftersom det alltför ofta sker att boende underlåter att stänga dörren ordentligt vilket medför att den inte kan anropas från andra plan. Manövrering från korg med öppen korgdörr kommer naturligtvis aldrig att bli möjlig. Inte heller i något fall då yttre dörren står ostängd på något plan.
- En extrastämma hölls 2024-03-14. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag om ett tillägg i den ekonomiska planen, som förtydligar samtliga lägenheters insatser samt stadgarna. Likaså en korrigeringsinsats som innebär att även vindsvåningen säljs med insats. För att tillägget ska träda i kraft krävs beslut på två efterföljande stämmor varför frågan återigen kommer att tas upp på årsstämman.
- Ordinarie årsstämma 2024-06-13

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 267 994	5 277 377	4 952 301	5 068 998
Resultat efter finansiella poster	-79 359	-188 093	-511 882	-593 883
Soliditet	80,40%	80,00%	83,66%	80,24%
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	351	351	351	351
Årsavgifter/totala intäkter	14,0%	16,6%	18,1%	17,3%
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 744	3 885	3 966	5 205
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	2 385	2 474	2 526	3 316
Räntekänslighet	10,7%	11,1%	11,3%	14,8%
Energikostnad/kvm all uthyrd och upplåten yta	371	398	328	258
Sparande till underhåll och investeringar	265	150	66	45

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 amorterat 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.

	2023
Rörelseintäkter	6 267 994
Rörelsekostnader	-5 924 663
Finansiella poster	-422 690
Årets resultat	<u>-79 359</u>
Planerat underhåll	259 755
Avskrivningar	857 810
Årets sparande	<u>1 038 206</u>
Årets sparande per kvm total yta	265

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 årsavgifterna.

Soliditet

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Energikostnad/ kvm all uthyrs och upplåten yta

Underlag för beräkningen är föreningens totala energikostnad inklusive medlemmars och hyresgästers privata el som vidareaviserats.

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	31 912 000	34 247 454	0	3 775 760	-13 250 439
Kapitaltillskott			2 587 634		
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till reparationsfond				1 126 200	-1 126 200
Årets resultat					-538 179
Belopp vid årets utgång	31 912 000	34 247 454	2 587 634	4 901 960	-14 914 818

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-14 376 639
årets resultat	-538 179
	-14 914 818

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	-540 900
i anspråkstagande av yttre fond	259 755
i ny räkning överföres	-15 195 963

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

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	6 092 382	5 273 779
Övriga föreningsintäkter	2	175 612	3 598
		<u>6 267 994</u>	<u>5 277 377</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 308 711	-2 285 971
Reparation och underhåll	4	-1 421 325	-925 178
Styrelsekostnader	5	-271 568	-248 989
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-1 065 249	-1 058 765
Avskrivningar	7,9	-857 810	-774 526
		<u>-5 924 663</u>	<u>-5 293 429</u>
Rörelseresultat		343 331	-16 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 121	0
Räntekostnader		-426 811	-172 041
Summa resultat från finansiella poster		<u>-422 690</u>	<u>-172 041</u>
Resultat efter finansiella poster		-79 359	-188 093
Skatt på årets resultat		-458 820	-384 832
Årets resultat		-538 179	-572 925

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	66 688 696	64 683 005
Pågående byggnation	8	0	1 838 838
Maskiner och inventarier	9	187 845	91 070
		<u>66 876 541</u>	<u>66 612 913</u>
Summa anläggningstillgångar		66 876 541	66 612 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	71 876
Skattefordringar		324 717	0
Övriga fordringar		0	4 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	424 350	368 456
		<u>749 067</u>	<u>445 222</u>
Kassa och bank		3 212 876	3 940 849
Summa omsättningstillgångar		3 961 943	4 386 071
SUMMA TILLGÅNGAR		70 838 484	70 998 984

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 912 000	31 912 000
Upplåtelseavgifter		34 247 454	34 247 454
Kapitaltillskott		2 587 634	0
Fond för yttre underhåll		4 901 960	3 775 760
		<u>73 649 048</u>	<u>69 935 214</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 376 639	-12 677 514
Årets resultat		-538 179	-572 925
		<u>-14 914 818</u>	<u>-13 250 439</u>
Summa eget kapital		58 734 230	56 684 775
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>9 348 335</u>	<u>9 700 000</u>
		9 348 335	9 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		361 338	397 728
Skatteskulder		998 435	449 496
Övriga skulder		781 979	3 160 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>614 167</u>	<u>606 821</u>
Summa kortfristiga skulder		2 755 919	4 614 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 838 484	70 998 984

Kassaflöde 1 januari - 31 december 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kassa vid årets början	3 940 849	1 830 210
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	6 267 994	5 277 377
Finansiella intäkter	4 121	0
Minskning långfristiga fordringar	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	564 730
Ökning kortfristiga skulder *	2 587 634	3 395 008
Ökning långfristiga skulder	0	0
	<u>8 859 749</u>	<u>9 237 115</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-5 066 853	-4 518 903
Finansiella kostnader	-426 811	-172 041
Skatt på årets resultat	-458 820	-384 832
Anskaffning inventarier	-123 696	-29 612
Investering i ombyggnadsprojekt	-997 742	-1 821 088
Ökning långfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	-303 845	0
Minskning av kortfristiga skulder	-1 858 290	0
Minskning av fastighetslån *	-351 665	-200 000
Öresjustering	0	0
	<u>-9 587 722</u>	<u>-7 126 476</u>
Kassa vid årets slut	3 212 876	3 940 849
Årets förändring av kassan	-727 973	2 110 639

* I förändring fastighetslån återfinns här även fastighetslån som ska omsättas inom 1 år.
Detta pga att styrelsen avser att förlänga dessa lån.

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>	<i>% per år</i>
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	2023	2022
Årsavgifter	876 156	876 156
Hysesintäkter bostäder	50 424	48 312
Hysesintäkter förråd	4 200	4 900
Hysesintäkter lokaler	4 603 620	3 937 293
Hysesintäkter gästlgh	28 500	0
Fakturerade elkostnader	478 619	365 903
Administration andrahandsuthyrning	32 221	26 096
Pant- och överlåtelseavgifter	18 642	15 119
	<hr/>	<hr/>
	6 092 382	5 273 779

Not 2 Övriga intäkter	2023	2022
Bidrag, elstöd	151 665	0
Försäkringsersättning	12 727	0
Övriga intäkter	11 220	3 598
	<u>175 612</u>	<u>3 598</u>
Not 3 Driftskostnader	2023	2022
Vatten	153 585	133 404
Värme	685 561	586 170
El	614 656	838 934
Sophantering	241 748	210 265
Snöröjning	32 865	8 594
Kabel-TV	115 614	104 833
Entrémattor	8 384	10 730
Hiss enligt avtal	18 583	28 657
Fastighetsförsäkring	139 837	110 749
Fastighetsförvaltning inkl städning	234 230	194 515
Kostnad elavläsning	26 983	27 160
Övriga avtal	36 665	31 960
	<u>2 308 711</u>	<u>2 285 971</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2023	2022
Lägenheter	30 114	165 035
Lokaler	0	334 233
Fastighet	1 093 173	317 644
Självrisker vid skada	31 192	0
Tvättstuga	17 950	14 457
Hiss	37 055	21 055
Gård/utemiljö	211 841	72 754
	<u>1 421 325</u>	<u>925 178</u>
Not 5 Styrelsekostnader	2023	2022
Styrelsearvoden	210 000	193 200
Sociala avgifter	61 568	55 789
	<u>271 568</u>	<u>248 989</u>

Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2023	2022
Fastighetsskatt	513 586	508 406
Porttelefon	4 251	6 372
Datakommunikation	103 896	96 792
Revisionsarvode	43 000	48 250
Förvaltning utanför avtal	169 330	150 405
Trivselkostnader	17 969	9 554
Administrativa kostnader	57 629	70 211
Konsultarvoden	108 679	129 604
Pant- och överlåtelse	16 538	17 623
Bankkostnader	4 816	4 531
Föreningsavgifter	12 660	11 992
Övriga kostnader	5 745	5 025
Övriga externa kostnader	7 150	0
	<u>1 065 249</u>	<u>1 058 765</u>
Not 7 Byggnad och mark	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	78 615 601	78 615 601
Omrubricering balkongbyggnation	2 836 580	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>81 452 181</u>	<u>78 615 601</u>
Ingående avskrivningar	-13 932 596	-13 172 621
Årets avskrivningar	-830 889	-759 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-14 763 485</u>	<u>-13 932 596</u>
Utgående redovisat värde	66 688 696	64 683 005
Redovisat värde byggnader	48 663 696	46 658 005
Redovisat värde mark	18 025 000	18 025 000
	<u>66 688 696</u>	<u>64 683 005</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet varav byggnad	144 600 000 56 800 000	144 600 000 56 800 000
Not 8 Pågående byggnation	2023	2022
Årets anskaffning	1 838 838	1 838 838
Omrubricering balkongbyggnation	-1 838 838	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>1 838 838</u>

Not 9 Maskiner och inventarier	2023	2022	
Ingående anskaffningsvärde	1 590 160	1 560 548	
Årets anskaffning	123 696	29 612	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 713 856</u>	<u>1 590 160</u>	
Ingående avskrivningar	-1 499 090	-1 484 539	
Årets avskrivningar	-26 921	-14 551	
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 526 011</u>	<u>-1 499 090</u>	
Utgående redovisat värde	187 845	91 070	
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31	
Fastighetsförsäkring	116 250	101 087	
Kabel-TV	30 372	28 887	
Bredband	8 954	8 066	
Eldebitering	208 993	173 773	
Övriga förutbetalda kostnader	59 781	52 608	
	<u>424 350</u>	<u>364 421</u>	
Not 11 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31	
	Räntesats	Villkorsändring	
Swedbank lån 192	4,804	3 mån	7 448 335
Swedbank lån 403	4,787	3 mån	1 900 000
			<u>9 348 335</u>
			<u>9 700 000</u>
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31	
Förutbetalda avgifter och hyror	211 965	214 154	
Räntekostnader	33 558	25 374	
Vatten	25 918	23 558	
Sophantering	13 504	12 377	
Fjärrvärme	100 590	91 803	
El	72 303	158 398	
Revisionsarvode	30 000	37 000	
Fastighetsförvaltning	126 329	44 157	
	<u>614 167</u>	<u>606 821</u>	

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>39 000 000</u> 39 000 000	<u>39 000 000</u> 39 000 000

Stockholm den / 2024

Ola Boman
Ordförande

Olivia Liu

Niklas Abrahamsson

Margareta Nicklasson

Yvonne Mörke

Hanna Yliyukuri

Anton Joakimson

Min revisionsberättelse har avgivits 2024 - -

Emma Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

YVONNE MÖRKE

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Arbetaren 17

Serienummer: 0a10f5eec5641f[...]b43e58d25d1fc

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-05-13 11:34:34 UTC



OLIVIA LIU

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Arbetaren 17

Serienummer: 30741e1d75deee[...]ff65dbd8e9226

IP: 84.55.xxx.xxx

2024-05-14 19:13:12 UTC



HANNA YLIJUKURI

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Arbetaren 17

Serienummer: 0c51424146eab8[...]47f5c0125f536

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-05-15 08:27:15 UTC



Margareta Temfors Nicklasson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Arbetaren 17

Serienummer: d73d1a4eeb37a2[...]6018597885431

IP: 79.138.xxx.xxx

2024-05-15 12:42:52 UTC



ANTON JOAKIMSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Arbetaren 17

Serienummer: ec1738ddcde34d[...]97e0bd1b42d7e

IP: 131.115.xxx.xxx

2024-05-16 14:42:32 UTC



Hans Ola Boman

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Arbetaren 17

Serienummer: f48c0ddc1e4e25[...]58d70507bdc48

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-17 15:33:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NICLAS ABRAHAMSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Arbetaren 17

Serienummer: 2424d8cf86f1fb[...]769b1b9812692

IP: 84.55.xxx.xxx

2024-05-21 08:54:35 UTC



EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 566f66fcc1819[...]a047d3845c55b

IP: 213.212.xxx.xxx

2024-05-24 08:33:44 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>