

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Arbetaren 17

Org.nr 769603-5091

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

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 2024.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2024-06-13 bestått av:

Ordinarie	Niclas Abrahamsson Ola Boman Anton Joakimson Olivia Liu Yvonne Mörke Sanni Salopaju
Revisor	Emma Johansson, Delta Revision
Revisorssuppleant	Elin Bolling, Delta Revision
Valberedning	Patrik Bergh Hanna Ylijukuri (t o m 2024-12-20)

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 rok	(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 gatadresser, Sankt Eriksgatan 39 och 41.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 14 (f.å 10) 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 104 (f.å 101 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 2024-12-31 följande lånebild

	Ränta	Villkorsändring	
Swedbank	3,115 %	3 månader	7 288 335
Swedbank	3,097 %	3 månader	1 860 000

Den totala skuldsättningen var 9,15 miljoner vilket motsvarar 3 573 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 ett negativt resultat på cirka 1 MSEK vilket var i linje med vad vi hade budgeterat. Det beror på att föreningen genomförde en större akut byggnation i föreningens lokaler till en kostnad av 900 tkr. Vidare har föreningen även en pågående process att bli en äkta bostadsrättsförening vilket resulterar i en del juridiska kostnader, som blev något högre än vi budgeterat. Det negativa resultatet för 2024 påverkar inte styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning eller kassaflöde, då rörelseresultatet exklusive amorteringar fortfarande är positivt 2024. Vidare är budgeten för 2025 nu beslutad där ett positivt resultat för 2025 förväntas utan några särskilda avgiftshöjningar som en följd på det lättade ekonomiska läget.

Föreningen

Kammarrätten i Stockholm avgjorde den 20 februari 2025 föreningens mål rörande prövning om föreningen ska beskattas som ett privatbostadsföretag dvs. en äkta förening. Avgörandet var till nackdel för föreningen då kammarrätten avlog föreningens överklagade av förvaltningsrättens dom och rätten avlog även föreningens yrkande om ersättning för juristkostnader i samband med överklagandet. Skälen som kammarrätten har som grund för sitt avslag var att det inte har framkommit nya omständigheter sedan förvaltningsrätten avgjorde målet. Föreningen har två månader på sig att begära prövningstillstånd i HFD (Högsta förvaltningsdomstolen) som kan ta upp målet om de bedömer att avgörandet i kammarrätten beror på grovt förbiseende eller grovt misstag

eller om det kan vara av vikt för rättstillämpningen, (se mål nr 3273-3278-24).

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 1 630 kr per lägenhet. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Verksamhet under året som varit

Ordinarie årsstämma hölls den 13 juni 2024. 18 medlemmar var representerade varav tre med fullmakt.

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 2025-02-17. För budgetåret 2025 har 425 000 avsats för underhåll. Budget för fem år är 5,9 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 11,4 Mkr. Baserat på underhållsplan och ekonomisk plan samt övriga av styrelsen fattade beslut har följande arbeten genomförts eller påbörjats under 2024:

- Löpande Brandskyddskontroll (SBA) utförs var tredje månad.
- Radonmätning har utförts under året och provsvar skickats till Stockholms Stad enligt praxis.
- Upprustningen av innergårdens belysning färdigställdes i februari 2024.
- 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 ca 2 500 kr.
Efter önskan från medlemmar har styrelsen beslutat att bevilja installation av s. k. smart lås. Om detta har informerats i informationsbrev under året. Styrelsen godkänner två produkter. Yale Doorman L3S eller BG4000+ Nordic. Boende får själva informera sig om respektive lås. Om medlem önskar en avvikande produkt ska denna godkännas av styrelsen. Nytorget kan kontaktas för vägledning. Installationen ska utföras av auktoriserad person.
- 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 korrigering som innebär att även vindsvåningen säljs med insats.
- Fastighetens värmesystem har under en längre tid varit instabilt. Problemet har utretts under året och ska utvärderas under våren 2025. En genomgång av alla lägenheters rumsgivare avslöjade att många var felinställda, felplacerade eller fattades helt. Detta är åtgärdat. Vidare upptäcktes problem med överströmning i radiatorsystemet varpå samtliga radiatorer injusterats.

- Problemet med dåliga lukter i 41:an verkar i nuläget vara avhjälp i och med byte av brunn i källaren.
- Styrelsen har förtydligat bostadsrättsinnehavarens ansvar under andrahandsuthyrning med en skrivelse som publicerats på hemsidan, som även gått igenom i sin helhet vilket resulterat i förtydliganden, rensningar och kompletteringar.
- Balkongbygget är avslutat efter utredning av ekonomin med balkonggruppmedlemmarna. ÅTA-kostnader som uppstod har fördelats mellan föreningen och medlemmarna enligt rekommendation av jurist och förvaltning.

Lokalhyresgäster

- Det nödvändiga byggarbetet med förstärkning av de avsågade betongbalkarna i marknivå mot gården utfördes under januari och februari 2024. Insatsen avlöpte väl men har som redovisat i föregående FB belastat 2024 års budget med över en miljon kr inklusive byggarbeten och hyreskompensation för hyreslokaler 9004 (China Corner) och 9006 (Vete-Katten)
- Vid två tillfällen har olyckor inträffat med fordon som kört in i hyreslokaler på Sankt Eriksgatan. Den första incidenten drabbade lokal 9001 Hugo men är nu helt åtgärdad.

Verksamhet hittills samt kommande under år 2025

- Gästlägenheten 111 fortsätter att ha hög beläggning. Styrelsen överväger att implementera ett effektivare bokningssystem för att förenkla förfarandet för medlemmar och för att minska arbetsbördan internt i styrelsen. Reglerna har även justerats för smidigare användning och publicerats på hemsidan.
- Källarlokalen i 41:an som förvärvades av hyresgästen i lokal 9006 (Vete-Katten) har fortfarande inte erhållit en definitiv användning. Styrelsen har flera gånger påbjudit medlemmarna att förslå verksamheter. Delar av de drygt 90 m² kommer antagligen att reserveras för framtida tekniska installationer så som energilagring, ventilation och komfortkyla.
- Vindsutrymmet i 41:an är nu rensat och redo för försäljning. Förhandling pågår med medlemmarna i de intilliggande grannlägenheterna vilka, så som förklarat på föregående stämma, är de enda möjliga köparna pga. brandskyddsregler. En utredning om möjligt framtida behov av att placera teknisk utrustning på vinden har lett till att styrelsen ämnar behålla minst 8 m² av ytan vilket lämnar ca 55 m² till försäljning.
- OVK-besiktning har utförts i samtliga lokaler och lägenheter. Registrerade anmärkningar ska åtgärdas under våren.

- Utredningen om åtgärder för förbättrat inomhusklimat och energihushållning fortskrider och är nära sammanlänkat med den fasadrenovering som enligt underhållsplanen är nära förestående. Den skulle enligt tidigare planering ha utförts inestående år men styrelsen har beslutat att skjuta upp renoveringen av främst två orsaker. Dels finns en liten men inte försumbar risk att kommande arbeten med den nya tunnelbanelinjen kan orsaka sättningar i området, vilket kan leda till sprickbildning i, till exempel fasadputs. Dels önskar styrelsen kunna finansiera renoveringen genom försäljning av vinden i 41:an. Om beslut kan tas i närtid om solcellsinstallation kan dessutom synergieffekter, främst genom samutnyttjande av byggställning, spara stora summor i respektive projekt.
Konsultföretaget Bengt Dahlgren AB har levererat LCC-analys för bedömning av åtgärd. I denna beaktas sex olika scenarier: 1. enbart putslagning och målning; 2. tilläggsisolering av fasaderna; 3. luftning av fasaderna medelst ny fasadskiva; 4. en kombination av 2 + 3; 5. nytt ventilationssystem med tempererad tilluft via befintliga luftschakt; 6. en kombination av 4 + 5. Studien visar att alternativ 5 och 6 är effektivast för att mildra värmelaster sommartid men är också en större investering. Nästa steg är att begära ett andra utlåtande från ytterligare en konsult.
- Projektet för kostnadsbesparing för energi i form av solpaneler (med eller utan batterier) ligger kvar som en separat utredning. Under senaste tiden har tekniken utvecklats tillräckligt för att kunna erbjuda en ekonomiskt fördelaktig lösning även inklusive energilagring. För att optimera kostnadseffektiviteten vore det idealiskt att utföra installationen i samband med fasadrenoveringen eftersom det krävs byggställning i båda fallen. Styrelsen undersöker möjligheterna med avseende på lämplighet, ekonomi och tidplan.
- Problemet med barnsäkerhet i äldre hissar som uppmärksammas nationellt förra året gäller inte våra hissar. Däremot fortsätter störningarna pga. att folk inte stänger dörrarna ordentligt så att hissarna "fastnar". Styrelsen jobbar på en lösning med automatisk korgdörr. Slarv med stannplansdörrarna går nog tyvärr inte att avhjälpa med mer än att vi fortsätter att tjata om aktsamhet, hänsyn och sinnesnärvaro.
- Styrelsen påbörjade under hösten en cykelrensning ur garaget på innergården. Den fullföljs under 2025 efter att omhändertagna cyklar förvarats under sex månader enligt praxis.
- I slutet av föregående år öppnade föreningen ett sparkonto på SBAB som en följd av det högre ränteläget. Vi använder kontot som en landningsplats för kapital som vi övertid är i behov av men som inte behövs för den operativa verksamheten. På så sätt kan kapital som framöver ska användas till te.x renoveringar och skatt generera inkomster till oss på kort sikt. Under 2024 genererade sparkontot 17 314 kr till föreningen.
- Ordinarie årsstämma kommer att hållas under juni 2025.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 130 081	6 267 994	5 277 377	4 952 301
Resultat efter finansiella poster	-668 746	-79 359	-188 093	-511 882
Soliditet	84%	80%	80%	84%
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	351	351	351	351
Årsavgifter/totala intäkter	14%	14%	17%	18%
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 664	3 744	3 885	3 966
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	2 334	2 385	2 474	2 526
Räntekänslighet	10,4%	10,7%	11,1%	11,3%
Energikostnad/kvm all uthyrd och upplåten yta	384	371	398	328
Sparande till underhåll och investeringar	335	265	150	66

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.

	2024
Rörelseintäkter	6 130 081
Rörelsekostnader	-6 389 079
Finansiella poster	-409 748
Årets resultat	-668 746
Planerat underhåll	1 124 186
Avskrivningar	857 810
Årets sparande	1 313 250
Årets sparande per kvm total yta	335

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	2 587 634	4 901 960	-14 914 818
Kapitaltillskott					
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till reparationsfond				540 900	-540 900
anspråkstagande av yttre fond				-259 755	259 755
Årets resultat					-1 096 637
Belopp vid årets utgång	31 912 000	34 247 454	2 587 634	5 183 105	-16 292 600

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-15 195 963
årets resultat	-1 096 637
	-16 292 600

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	-560 000
i anspråkstagande av yttre fond	1 124 186
i ny räkning överföres	-15 728 414

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
	<u>Not</u>		
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	6 110 728	6 092 382
Övriga föreningsintäkter	2	19 353	175 612
		<u>6 130 081</u>	<u>6 267 994</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 424 381	-2 308 711
Reparation och underhåll	4	-1 772 985	-1 421 325
Styrelsekostnader	5	-287 903	-271 568
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-1 046 000	-1 065 249
Avskrivningar	7,9	-857 810	-857 810
		<u>-6 389 079</u>	<u>-5 924 663</u>
Rörelseresultat		-258 998	343 331
Finansiella poster			
Ränteintäkter		22 138	4 121
Räntekostnader		<u>-431 886</u>	<u>-426 811</u>
Summa resultat från finansiella poster		-409 748	-422 690
Resultat efter finansiella poster		-668 746	-79 359
Skatt på årets resultat		-427 891	-458 820
Årets resultat		-1 096 637	-538 179

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	65 857 807	66 688 696
Pågående byggnation	8	0	0
Maskiner och inventarier	9	160 924	187 845
		<u>66 018 731</u>	<u>66 876 541</u>
Summa anläggningstillgångar		66 018 731	66 876 541
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		866 994	324 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	426 038	424 350
		<u>1 293 032</u>	<u>749 067</u>
Kassa och bank		1 377 537	3 212 876
Summa omsättningstillgångar		2 670 569	3 961 943
SUMMA TILLGÅNGAR		68 689 300	70 838 484

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</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	2 587 634
Fond för yttre underhåll		5 183 105	4 901 960
		<u>73 930 193</u>	<u>73 649 048</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 195 963	-14 376 639
Årets resultat		-1 096 637	-538 179
		<u>-16 292 600</u>	<u>-14 914 818</u>
Summa eget kapital		57 637 593	58 734 230
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>9 148 335</u>	<u>9 348 335</u>
		9 148 335	9 348 335
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		371 174	361 338
Skatteskulder		596 421	998 435
Övriga skulder		422 619	781 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>513 158</u>	<u>614 167</u>
Summa kortfristiga skulder		1 903 372	2 755 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 689 300	70 838 484

Kassaflödesanalys

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat -258 998 343 330

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 857 810 857 811

598 812 1 201 141

Erhållen ränta 22 138 4 121

Erlagd ränta -431 886 -426 811

Betald inkomstskatt -427 891 -458 820

Kassaflöde från den löpande verksamheten före **-238 827 319 631**

förändringar av rörelsekapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av rörelsefordringar -543 964 -303 845

Ökning av rörelseskulder 0 0

Minskning av rörelseskulder -852 548 -1 858 290

Kassaflöde från den löpande verksamheten **-1 635 339 -1 842 504**

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0 -1 121 438

Försäljning av inventarier 0 0

0 -1 121 438

Finansieringsverksamheten

Kapitaltillskott 0 2 587 634

Upplåtelse bostadsrätter 0 0

Upptagna lån 0 0

Amortering av skuld -200 000 -351 665

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-200 000 2 235 969**

Årets kassaflöde **-1 835 339 -727 973**

Likvida medel vid årets början **3 212 876 3 940 849**

Likvida medel vid årets slut **1 377 537 3 212 876**

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	2024	2023
Årsavgifter	876 153	876 156
Hysesintäkter bostäder	52 326	50 424
Hysesintäkter förråd	25 098	4 200
Hysesintäkter lokaler	4 631 088	4 603 620
Hysesintäkter gästlgh	38 700	28 500
Fakturerade elkostnader	461 323	478 619
Administration andrahandsuthyrning	15 652	32 221
Pant- och överlåtelseavgifter	10 388	18 642
	6 110 728	6 092 382

Not 2 Övriga intäkter	2024	2023
Bidrag, elstöd	0	151 665
Försäkringsersättning	0	12 727
Övriga intäkter	19 353	11 220
	<u>19 353</u>	<u>175 612</u>
Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Vatten	228 019	153 585
Värme	739 286	685 561
El	536 434	614 656
Sophantering	271 774	241 748
Snöröjning	12 500	32 865
Kabel-TV	121 488	115 614
Entrémattor	8 752	8 384
Fastighetsförsäkring	160 813	139 837
Fastighetsförvaltning inkl städning	238 110	234 230
Hiss enligt avtal	27 431	18 583
Kostnad elavläsning	38 998	26 983
Övriga avtal	40 776	36 665
	<u>2 424 381</u>	<u>2 308 711</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2024	2023
Lägenheter	829	30 114
Lokaler	829 328	0
Fastighet	787 823	1 093 173
Självrisker vid skada	0	31 192
Tvättstuga	22 045	17 950
Hiss	59 129	37 055
Gård/utemiljö	73 831	211 841
	<u>1 772 985</u>	<u>1 421 325</u>
Not 5 Styrelsekostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	229 200	210 000
Sociala avgifter	58 703	61 568
	<u>287 903</u>	<u>271 568</u>

Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2024	2023
Fastighetsskatt	516 620	513 586
Porttelefon	0	4 251
Datakommunikation	100 515	103 896
Revisionsarvode	69 625	43 000
Förvaltning utanför avtal	11 893	169 330
Trivselkostnader	16 571	17 969
Administrativa kostnader	63 468	57 629
Konsult/Juridiska arvoden	228 422	108 679
Pant- och överlåtelse	18 045	16 538
Bankkostnader	5 192	4 816
Föreningsavgifter	12 611	12 660
Övriga kostnader	169	5 745
Övriga externa kostnader	2 868	7 150
	<u>1 045 999</u>	<u>1 065 249</u>
Not 7 Byggnad och mark	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	81 452 181	78 615 601
Omrubricering balkongbyggnation	0	2 836 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>81 452 181</u>	<u>81 452 181</u>
Ingående avskrivningar	-14 763 485	-13 932 596
Årets avskrivningar	-830 889	-830 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-15 594 374</u>	<u>-14 763 485</u>
Utgående redovisat värde	65 857 807	66 688 696
Redovisat värde byggnader	47 832 807	48 663 696
Redovisat värde mark	<u>18 025 000</u>	<u>18 025 000</u>
	<u>65 857 807</u>	<u>66 688 696</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	144 600 000	144 600 000
varav byggnad	56 800 000	56 800 000
Not 8 Pågående byggnation	2024	2023
Årets anskaffning	0	1 838 838
Omrubricering balkongbyggnation	0	-1 838 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 9 Maskiner och inventarier			2024	2023
Ingående anskaffningsvärde			1 713 856	1 590 160
Årets anskaffning			0	123 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			1 713 856	1 713 856
Ingående avskrivningar			-1 526 011	-1 499 090
Årets avskrivningar			-26 921	-26 921
Utgående ackumulerade avskrivningar			-1 552 932	-1 526 011
Utgående redovisat värde			160 924	187 845
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring			133 688	116 250
Kabel-TV			30 521	30 372
Bredband			9 398	8 954
Eldebitering			188 759	208 993
Övriga förutbetalda kostnader			63 672	59 781
			426 038	424 350
Not 11 Långfristiga skulder			2024-12-31	2023-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
Swedbank lån 192	3,115	3 mån	7 288 335	7 448 335
Swedbank lån 403	3,097	3 mån	1 860 000	1 900 000
			9 148 335	9 348 335
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror			179 981	211 965
Räntekostnader			21 291	33 558
Vatten			35 132	25 918
Sophantering			18 037	13 504
Fjärrvärme			96 644	100 590
El			65 435	72 303
Revisionsarvode			45 000	30 000
Fastighetsförvaltning			51 638	126 329
			513 158	614 167

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2024-12-31	2023-12-31
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 / 2025

Ola Boman
Ordförande

Olivia Liu

Niklas Abrahamsson

Yvonne Mörke

Anton Joakimson

Sanni Salopaju

Min revisionsberättelse har avgivits 2025 - -

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."

OLIVIA LIU

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Arbetaren 17

Serienummer: 30741e1d75deee[...]ff65dbd8e9226

IP: 83.227.xxx.xxx

2025-03-31 15:03:02 UTC



YVONNE MÖRKE

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Arbetaren 17

Serienummer: 0a10f5eec5641f[...]b43e58d25d1fc

IP: 84.55.xxx.xxx

2025-03-31 15:14:18 UTC



Hans Ola Boman

Ordförande

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Arbetaren 17

Serienummer: f48c0ddc1e4e25[...]58d70507bdc48

IP: 212.116.xxx.xxx

2025-04-03 13:42:30 UTC



ANTON JOAKIMSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Arbetaren 17

Serienummer: ec1738ddcde34d[...]97e0bd1b42d7e

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-04-03 15:16:30 UTC



SANNI SALOPAJU

Styrelseledamot

På uppdrag av: Salopaju

Serienummer: d6e8ff80292024[...]cbd2f4fb03e70

IP: 217.140.xxx.xxx

2025-04-04 19:04:30 UTC



NICLAS ABRAHAMSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Arbetaren 17

Serienummer: 2424d8cf86f1fb[...]769b1b9812692

IP: 84.55.xxx.xxx

2025-04-10 13:48:06 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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."

EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: DeltaRev KB

Serienummer: 566f66fcc1819[...]a047d3845c55b

IP: 213.212.xxx.xxx

2025-04-12 11:22:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.