

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Arbetaren 17

Org.nr 769603-5091

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

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 2025.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2025-06-12 bestått av:

Ordinarie	Fredrik Aarskog
	Niclas Abrahamsson
	Ola Boman
	Olivia Liu
	Yvonne Mörke
	Sanni Salopaju

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

Valberedning	Patrik Bergh
--------------	--------------

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: 1 139 m²

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 12 st (förra året 14) 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 103 (förra året 104 medlemmar) med minst 10 % ägande.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 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 2025-12-31 följande lånebild

	Räntesats	Villkorsändring	
Swedbank lån 192	2,467	3 mån	7 128 335
Swedbank lån 403	2,396	3 mån	1 820 000

Den totala skuldsättningen var 8,95 miljoner vilket motsvarar 3 495 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 en miljon. Detta kan helt och hållet tillskrivas renoveringen av restaurangen i hyreslokal 9004, fd China Corner, numera Thaipas.

Den förra hyresgästen tillkännagav under början av 2025 att man avsåg avsluta verksamheten. Efter förhandlingar under våren skrevs 2025-05-30 avtal med nya restaurangen.

Efterföljande ombyggnad blev kostsam eftersom i stort sett inga större renoveringar gjorts sedan förra hg tog över lokalen 1978. Det negativa resultatet för 2025 påverkar inte styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning eller kassaflöde då man erhållit betydande inkomster utöver budgeterat 2026 (momsåterbäring) samt planerar sälja lgh 210 vilket inte heller ingår i budgeten för 2026 som emotser ett balanserat resultat.

Föreningen

Styrelsen har under flera år drivit en process i både förvaltningsrätten och kammarrätten gentemot Skatteverket om att få bostadsrättsföreningen klassad som "äkta" ur ett skatterättsligt hänseende.

Den 10 juni 2025 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen att de inte avser att ta upp föreningens mål

till prövning och att kammarrättens dom därmed står fast att i ett skatterättsligt hänseende fortsatt klassa föreningen som "oäkta".

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 139 m² lokalytor.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1953.

Den del av taxeringsvärdet som avser bostäder beskattas med de lägsta av 0,3 % eller 1 724 kr per lägenhet. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Verksamhet under året som varit

Ordinarie årsstämma hölls den 12 juni 2025. 9 medlemmar var representerade varav en 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 upp till 15 års sikt görs.

Den senaste revideringen var 2026-04-10. För budgetåret 2026 har 1,28 Mkr avsatts för underhåll där merparten ligger på bytet av handdukstorkar. Budget för fem år är 10,11 Mkr där merparten ligger på fasadrenoveringar. Underhållsbudget för kommande 10 år är 12,08 Mkr. Den totala beräknade kostnaden för underhåll på 15 års sikt är ca 12,84 Mkr. Baserat på underhållsplan och ekonomisk plan samt övriga av styrelsen fattade beslut har följande arbeten genomförts eller påbörjats under 2025:

- Löpande Brandskyddskontroll (SBA) utförs var tredje månad.
- Värmesystemet har varit obalanserat och injustering av fastighetens samtliga radiatorer utfördes i januari. Problemen har uppkommit vid flera tillfällen under många år. Teknikerna misstänker att orsaken är att boende själva reglerar ventilerna. Information om förbud för detta återkommer regelbundet i styrelsens informationsutskick.
- Efter önskan från medlemmar har styrelsen beslutat att bevilja installation av s. k. smart lås. Styrelsen rekommenderar fabrikatet Yale Doorman L3S. Om en medlem önskar en avvikande produkt ska denna godkännas av styrelsen. Nytorget kan kontaktas för vägledning. Installationen ska utföras av auktoriserad person. Föreningen har installerat låset på lgh 111.
- Nödtelefonsystemet i båda hissarna byttes ut pga. att det drivits på de utgångna GSM-nätet.

Lokalhyresgäster

Föreningens äldsta lokalhyresgäst, med verksamhet i fastigheten sedan 1978, Restaurang China Corner lämnade hyreslokalen 9004 under våren. Ny hyresgäst är sedan 2025-06-02 Restaurang Thaipas. De hyr samma yta i gatuplan. I källaren hyr de en mindre yta än föregående hg varför nya väggar och dörrar har behövt byggas. Föreningen har återtagit återstående yta på ca 50 m², ännu utan fastställd användning.

Hg har bekostat en omgestaltning av gatufasaden med ny ekdörr och eklister lika lokal 9006, Vete-katten. Föreningen tog samtidigt tillfället i akt att komplettera fasaden mellan 9004 och 9006 med ekpanel. Förutom förhöjningen av det estetiska värdet ska den räfflade ytan förhoppningsvis motverka otillåten affischering.

Renoveringen av lokalen har inneburit avsevärda kostnader för föreningen, 220 637kr ex moms.

Förutom nämnda ombyggnaden av källarutrymmena har alla tekniska system behövt bytas.

Verksamhet hittills samt kommande under år 2026

- Föreningens sista hyreslägenhet är uppsagd och kommer att säljas. Försäljningen är inte medräknad i budget för 2026. Styrelsen kommer därför under året att tillsammans med ekonomiska förvaltaren att uppdatera budgeten.
- Under år 2025 begärde föreningen omprövning av beslut om avdrag för ingående mervärdesskatt för perioden 2019–2024. Detta mot bakgrund av en dom som Högsta förvaltningsdomstolen, HFD, avkunnat som fastslog att fastighetsägare har samma rätt att tillämpa EU:s momsdirektiv när fördelning av ingående moms avseende gemensamma förvärv, dvs. för gemensamma kostnader. Detta betyder att fastighetsägare som upplåter både bostäder och lokaler, däribland bostadsrättsföreningar, har rätt att fördela moms utifrån en omsättningsbaserad fördelningsnyckel. Föreningen fick sin begäran godkänd av Skatteverket vilket gjorde att föreningens yrkande på 980 162 konor bifölls. Föreningen avser att begära omprövning även för år 2025.
- Med anledning av att Region Stockholm har beslutat anläggande och drift av den s.k. Gula tunnelbanelinjen som ska trafikera mellan Fridhemsplan och Älvsjö har styrelsen skrivit ett yttrande till Mark- och Miljödomstolen (Nacka Tingsrätt) mål nr 10098-24. För det fall nämnda utbyggnad kommer att skada fastigheten och marken på grund av sprängningsarbeten och vibrationsalstrande verksamhet gäller även att för skador på ledningsägare såsom vatten, avlopp, el, fiber, gas och tele som kan uppkomma vid bortledning av grundvatten med mera, kommer Bostadsrättsföreningen Arbetaren 17 att begära ersättningsanspråk av Region Stockholm.
- 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. Planeringen för lokalen väntas återupptas under senare delen av 2026 efter högre prioriterade uppgifter.
- Vindsutrymmet i 41:an är under planering för en lokal för teknisk utrustning på ca 8 m2 och boyta på ca 55 m2 till försäljning.
- Gästlägenheten har fortsatt varit mycket eftertraktad av medlemmarna under 2025. Tyvärr leder uthyrningssystemet till för stora administrativa insatser av styrelsen. Utöver detta drabbades det av tekniska problem under hösten och uthyrningsverksamheten har därför pausats tills vi finner ett fungerande lås- och bokningssystem. Om detta inte visar sig görkligt på ett rimligt sätt kan alternativet bli att sälja lägenheten.
- OVK-besiktning utfördes 2024 i samtliga lokaler och lägenheter. Några registrerade anmärkningar återstår ännu att åtgärda.
- Samtliga lägenheters vattenburna handdukstorkar byts ut under våren. Detta främst pga. risk för tillväxt av legionella men även för att minska onödiga uppvärmnings- kostnader för föreningen. Torkarna bidrar till förhöjd inomhustemperatur under sommartid. Nya energieffektiva elektriska torkare monteras utan kostnad för medlemmarna.
- Utredningen om åtgärder för förbättrat inomhusklimat och energihushållning är färdig. Styrelsen har på inrådan av konsultrapporter från WSP beslutat att inte göra åtgärder på fasaderna för isolering eller ventilation. Slutsatserna bygger på tidigare utredningar av Bengt Dahlgren AB som

presenterades i förra årets FB.

- Fastighetens frånluftskanaler inventerades 2024 då det uppdagades att systemet är uttjänt. Utredning pågår om relining och reparation. En ny produkt som är idealisk för ändamålet förväntas leda till en ekonomisk byggnation utan störningar för boende. Förhoppningsvis kan arbetena utföras under inestående verksamhetsår.
- Projektet för kostnadsbesparing för energi i form av solpaneler är bordlagt. Energiutredningen från WSP enligt ovan innehöll en redogörelse för hur det i nuläget vare sig är ekonomiskt försvarbart eller effektmässigt tillräckligt att installera solenergi.
- En mer genomförbar energibesparing som WSP föreslår är värmeåtervinning på frånluften. Budget för detta kommer att begäras in i samband med att relining av frånluftskanalerna offereras. Kostnaden förutspås hög men besparingarna i uppvärmning är betydande. En livscykelkostnadsanalys (LCC) visar att åtgärden är ekonomiskt fördelaktig. Återvinningen sker via ett aggregat som placeras i det planerade teknikutrymmet på vinden i 41:an (se ovan).
- Störningarna rörande hissarna p.g.a. att folk inte stänger dörrarna ordentligt så att hissarna "fastnar" fortsätter. Styrelsen jobbar på en lösning med automatisk korgdörr. Slarv med stannplansdörrarna går nog tyvärr inte att avhjälpa med mer än att vi genom skyltning och informationsutskick fortsätter att tjata om aktsamhet, hänsyn och sinnesnärvaro.
- Källarkorridoren längst in i 39:an har länge varit underhållsmässigt eftersatt. Den ingick inte i förra renoveringen. Styrelsen planerar nu att göra en större renovering som innefattar åtgärder på rostig bjälklagsarmering, tätning av rör- och kanalgenomföringar, rivning av oanvända el-, vatten och ventilationsinstallationer samt ytskiktsupprustning.
- Valberedningen kommer på årsstämman att föreslå en ny revisor. Detta på grund av att styrelsen känner behov av mer stöd, framför genom revisors närvaro under själva stämman, vilken nuvarande revisor inte har kunnat leverera. I övrigt anser styrelsen att nuvarande revisor skött sitt arbete väl.
- Ordinarie årsstämma 2026-06-15

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 386 281	6 130 081	6 267 994	5 277 377	4 952 301
Resultat efter finansiella poster	-220 076	-668 746	-79 359	-188 093	-511 882
Soliditet	84%	84%	80%	80%	84%
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	351	351	351	351	351
Årsavgifter/totala intäkter	14%	14%	14%	17%	18%
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 495	3 664	3 744	3 885	3 966
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	2 419	2 334	2 385	2 474	2 526
Räntekänslighet	10,2%	10,4%	10,7%	11,1%	11,3%
Energikostnad/kvm all uthyrd och upplåten yta	395	384	371	398	328
Sparande till underhåll och investeringar	428	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.

	2025
Rörelseintäkter	6 386 281
Rörelsekostnader	-6 358 193
Finansiella poster	-248 164
Årets resultat	-220 076
Planerat underhåll	990 090
Avskrivningar	814 207
Årets sparande	1 584 221
Årets sparande per kvm total yta	428

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-
stocken 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	5 183 105	-16 292 600
Kapitaltillskott					
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till reparationsfond				560 000	-560 000
lanspråktagande av yttre fond				-1 124 186	1 124 186
Årets resultat					-1 095 184
Belopp vid årets utgång	31 912 000	34 247 454	2 587 634	4 618 919	-16 823 598

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-15 728 414
årets resultat	-1 095 184
	-16 823 598

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	-560 000
i anspråkstagande av yttre fond	990 090
i ny räkning överföres	-16 393 508
	-16 823 598

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

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	6 324 227	6 110 728
Övriga föreningsintäkter	2	62 054	19 353
		<u>6 386 281</u>	<u>6 130 081</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 402 843	-2 424 381
Reparation och underhåll	4	-1 886 769	-1 772 985
Styrelsekostnader	5	-289 747	-287 903
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-964 627	-1 046 000
Avskrivningar	7,9	-814 207	-857 810
		<u>-6 358 193</u>	<u>-6 389 079</u>
Rörelseresultat		28 088	-258 998
Finansiella poster			
Ränteintäkter		25 361	22 138
Räntekostnader		<u>-273 525</u>	<u>-431 886</u>
Summa resultat från finansiella poster		-248 164	-409 748
Resultat efter finansiella poster		-220 076	-668 746
Skatt på årets resultat		-875 108	-427 891
Årets resultat		-1 095 184	-1 096 637

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	65 070 521	65 857 807
Maskiner och inventarier	8	134 003	160 924
		<u>65 204 524</u>	<u>66 018 731</u>
Summa anläggningstillgångar		65 204 524	66 018 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		21 633	866 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	346 510	426 038
		<u>368 143</u>	<u>1 293 032</u>
Kassa och bank		1 429 459	1 377 537
Summa omsättningstillgångar		1 797 602	2 670 569
Summa tillgångar		67 002 126	68 689 300

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</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		4 618 919	5 183 105
		<u>73 366 007</u>	<u>73 930 193</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 728 414	-15 195 963
Årets resultat		-1 095 184	-1 096 637
		<u>-16 823 598</u>	<u>-16 292 600</u>
Summa eget kapital		56 542 409	57 637 593
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 948 335	9 148 335
		<u>8 948 335</u>	<u>9 148 335</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		412 504	371 174
Skatteskulder		99 335	596 421
Övriga skulder		322 780	422 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	676 764	513 158
Summa kortfristiga skulder		<u>1 511 383</u>	<u>1 903 372</u>
Summa eget kapital och skulder		67 002 127	68 689 300

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	28 088	-258 998
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	814 207	857 810
	842 295	598 812
Erhållen ränta	25 361	22 138
Erlagd ränta	-273 525	-431 886
Betald inkomstskatt	-335 542	-427 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	258 589	-238 827
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar	0	-543 964
Minskning av rörelsefordringar	924 888	0
Ökning av rörelseskulder	0	0
Minskning av rörelseskulder	-931 555	-852 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	251 922	-1 635 339
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av inventarier	0	0
	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	0	0
Upplåtelse bostadsrätter	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	51 922	-1 835 339
Likvida medel vid årets början	1 377 537	3 212 876
Likvida medel vid årets slut	1 429 459	1 377 537

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

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.

Not 1 Hyror och avgifter	2025	2024
Årsavgifter	876 504	876 153
Hysesintäkter bostäder	36 881	52 326
Hysesintäkter förråd	12 600	25 098
Hysesintäkter lokaler	4 887 651	4 631 088
Hysesintäkter gästlgh	33 100	38 700
Fakturerade elkostnader	429 520	461 323
Administration andrahandsuthyrning	17 405	15 652
Pant- och överlåtelseavgifter	30 566	10 388
	6 324 227	6 110 728

Not 2 Övriga intäkter	2025	2024
Försäkringsersättning	28 765	0
Övriga intäkter	33 289	19 353
	<u>62 054</u>	<u>19 353</u>
Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Vatten	286 308	228 019
Värme	676 992	739 286
El	497 030	536 434
Sophantering	272 944	271 774
Snöröjning	5 031	12 500
Kabel-TV	122 084	121 488
Entrémattor	9 156	8 752
Fastighetsförsäkring	180 415	160 813
Fastighetsförvaltning inkl städning	242 552	238 110
Hiss enligt avtal	30 057	27 431
Kostnad elavläsning	28 202	38 998
Övriga avtal	52 072	40 776
	<u>2 402 843</u>	<u>2 424 381</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2025	2024
Lägenheter	0	829
Lokaler	842 612	829 328
Fastighet	791 875	787 823
Förvaltning utanför avtal, teknik	140 370	0
Tvättstuga	20 324	22 045
Hiss	32 353	59 129
Gård/utemiljö	59 235	73 831
	<u>1 886 769</u>	<u>1 772 985</u>
Not 5 Styrelsekostnader	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	229 200
Sociala avgifter	54 547	58 703
	<u>289 747</u>	<u>287 903</u>

Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2025	2024
Fastighetsskatt	533 576	516 620
Datakommunikation	113 475	100 515
Revisionsarvode	46 250	69 625
Förvaltning utanför avtal	0	11 893
Trivselkostnader	12 942	16 571
Administrativa kostnader	67 225	63 468
Konsult/Juridiska arvoden	149 225	228 422
Pant- och överlåtelse	24 396	18 045
Bankkostnader	4 834	5 192
Föreningsavgifter	12 703	12 611
Övriga kostnader	0	169
Övriga externa kostnader	0	2 868
	964 626	1 045 999
Not 7 Byggnad och mark	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	81 452 181	81 452 181
Omrubricering balkongbyggnation	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 452 181	81 452 181
Ingående avskrivningar	-15 594 374	-14 763 485
Årets avskrivningar	-787 286	-830 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 381 660	-15 594 374
Utgående redovisat värde	65 070 521	65 857 807
Redovisat värde byggnader	47 045 521	47 832 807
Redovisat värde mark	18 025 000	18 025 000
	65 070 521	65 857 807
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	145 600 000	144 600 000
varav byggnad	61 600 000	56 800 000

Not 8 Maskiner och inventarier			2025	2024
Ingående anskaffningsvärde			1 713 856	1 713 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			1 713 856	1 713 856
Ingående avskrivningar			-1 552 932	-1 526 011
Årets avskrivningar			-26 921	-26 921
Utgående ackumulerade avskrivningar			-1 579 853	-1 552 932
Utgående redovisat värde			134 003	160 924
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2025-12-31	2024-12-31
Uppl ränteintäkter			6 446	0
Fastighetsförsäkring			77 877	133 688
Kabel-TV			31 040	30 521
Bredband			9 485	9 398
Eldebitering			170 700	188 759
Övriga förutbetalda kostnader			50 962	63 672
			346 510	426 038
Not 10 Långfristiga skulder			2025-12-31	2024-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
Swedbank lån 192	2,467	3 mån	7 128 335	7 288 335
Swedbank lån 403	2,396	3 mån	1 820 000	1 860 000
			8 948 335	9 148 335
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror			311 866	179 981
Räntekostnader			16 484	21 291
Vatten			44 200	35 132
Sophantering			28 455	18 037
Fjärrvärme			90 171	96 644
El			60 274	65 435
Revisionsarvode			44 000	45 000
Fastighetsförvaltning			81 314	51 638
			676 764	513 158

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

2025-12-31

2024-12-31

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>	<u>39 000 000</u>
	39 000 000	39 000 000

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-04-28

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ola Boman
Ordförande

Olivia Liu

Niklas Abrahamsson

Yvonne Mörke

Fredrik Aarskog

Sanni Salopaju

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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."

SANNI SALOPAJU

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Arbetaren 17

Serienummer: d6e8ff80292024[...]cbd2f4fb03e70

IP: 213.28.xxx.xxx

2026-05-01 05:10:53 UTC



YVONNE MÖRKE

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Arbetaren 17

Serienummer: 0a10f5eec5641f[...]b43e58d25d1fc

IP: 84.55.xxx.xxx

2026-05-01 07:39:03 UTC



OLIVIA LIU

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Arbetaren 17

Serienummer: 30741e1d75deee[...]ff65dbd8e9226

IP: 83.227.xxx.xxx

2026-05-03 08:12:13 UTC



Hans Ola Boman

Ordförande

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Arbetaren 17

Serienummer: f48c0ddc1e4e25[...]58d70507bdc48

IP: 78.137.xxx.xxx

2026-05-04 09:20:50 UTC



FREDRIK AARSKOG

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Arbetaren 17

Serienummer: 574a38232bd991[...]3d2f1af75c861

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-05-04 09:31:40 UTC



NICLAS ABRAHAMSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Arbetaren 17

Serienummer: 2424d8cf86f1fb[...]769b1b9812692

IP: 84.55.xxx.xxx

2026-05-07 03:09:26 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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

2026-05-07 12:35:49 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman 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 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 föreningen 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 de 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 föreningens 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 föreningens 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 en förening 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens 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 föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum framgår enligt elektronisk signatur

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."

EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 566f66fcc1819[...]a047d3845c55b

IP: 213.212.xxx.xxx

2026-05-07 12:23:55 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.