

Årsredovisning 2023

Brf Arbetsmyran

769606-1576



Välkommen till årsredovisningen för Brf Arbetsmyran

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-26. Stadgar registrerades 2019-11-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Tor 3	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 995 kvm och 2 lokaler om 208 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 203 kvm.

Styrelsens sammansättning

Zbigniew Daniel Rudny	Ordförande
Andréas Odeborn	Styrelseledamot
Carl Martin Wilhelm Lindestreng	Styrelseledamot
Cecilia Tellhed Johansson	Styrelseledamot
Fredrik Danhag	Styrelseledamot
Wiking Nicholas Hardcastle Rix	Styrelseledamot

Valberedning

Stefan Anders Tage Persson
Hanna Miriam Brauner

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Roger Ehrman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Renovering av tvättstuga
- 2021** ● Analys av ventilation och kartering
- 2018** ● Tegeltaket mot Vanadisvägen omlagd och takplåten ommålat på resten av huset
Fasaden mot Vanadisvägen renoverad
- 2015** ● Installation av fiber
- 2014** ● Ombyggnation soprum
Renovering av trapphus
- 2013** ● Vädringsbalkonger renoverades
Centrala elsystemet byttes ut
- 2010** ● Ny ytterdörr
- 2009** ● Cirkulationspumpen utbytt i värmecentral
- 2007** ● Hissen renoverades
- 2005** ● Byte av rörledningar för kall och varmvatten samt avloppsrör i källarplan
- 2004** ● Gårdshus fasad renoverades i sin helhet och frontfasaden reparerades
- 2003** ● Omläggning tak
Högtryckspolning av stammar

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Förbättringar av innergården
Restaurering av ventilationskanaler och arbete med godkännande enl OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Städning	Andersson & Johansson AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Snöskottning & Väderbevakning	TS-gruppen AB
Kabel-TV	Tele 2 AB

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrätterna är fördelade enligt följande:

11 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

9 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Vår fastighet är ett fantastiskt exempel på sk. Wiener jugend (även kallad Wiensecessionen), denna arkitektstil är ovanlig för Stockholm och bland de hus som byggdes i Vasastan på tidigt 1910-tal. Byggnader i denna stil var avsedda som bostadshus för vanliga arbetarfamiljer och är en stramare samt geometriskt variant av den jugend stil som var vanligt i Stockholm. Huset byggdes därtill med WC i samtliga lägenheter från början, vilket var påkostat för sin tid. Vi i föreningen är stolta över vår fastighet och uppskattar dess eleganta stilrenhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det är styrelsens bedömning att föreningens ekonomiska ställning och likviditet är stark. Trots utmaningar i omvärlden med höjda styrräntor och inflation så har föreningen ett positivt rörelseresultat.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet vilket beräknas till 286 506 kr (286 506)

Föreningen har sedan lånat tid en kompletterande sk All Framtidsförsäkring i det ömsesidiga försäkringsbolaget Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret) och är därmed berättigad till utdelning. Utdelningen avseende 2022 om 131 300 kronor mottogs och redovisades i räkenskapsåret 2023. Utdelningen för 2023 kommer att redovisas i 2024 efter det att formellt beslutats av Brandkontoret.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Under våren 2019 lanserades vår hemsida till glädje för nuvarande och framtida medlemmar samt övriga intressenter. Hemsidan nås via länken <https://www.brfarbetsmyran.se>

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 718 322	1 557 298	1 542 928	1 540 147
Resultat efter fin. poster	263 945	-93 162	-271 541	208 218
Soliditet (%)	79	77	78	78
Yttre fond	566 280	356 921	650 877	410 826
Taxeringsvärde	95 502 000	95 502 000	80 017 000	80 017 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	528	480	480	480
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,3	61,4	62,0	62,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 835	4 336	4 336	4 336
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 473	3 926	3 926	3 926
Sparande per kvm totalyta, kr	261	115	241	252
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	27	21	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	143	128	133	117
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	26	24	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	201	181	178	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	2,05	0,77	0,97
Räntekänslighet (%)	7,27	9,04	9,04	9,04

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	27 813 883	-	-	27 813 883
Upplåtelseavgifter	4 321 779	-	-	4 321 779
Fond, yttre underhåll	356 921	-	209 359	566 280
Balanserat resultat	-583 923	-93 162	-209 359	-886 444
Årets resultat	-93 162	93 162	263 945	263 945
Eget kapital	31 815 498	0	263 945	32 079 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-886 444
Årets resultat	263 945
Totalt	-622 499

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	286 506
Att från yttre fond i anspråk ta	-41 698
Balanseras i ny räkning	-867 307
	-622 499

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 718 322	1 557 298
Övriga rörelseintäkter	3	2	6
Summa rörelseintäkter		1 718 324	1 557 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-903 085	-1 189 447
Övriga externa kostnader	9	-115 672	-110 007
Personalkostnader	10	-49 280	-58 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-268 800	-268 800
Summa rörelsekostnader		-1 336 837	-1 627 252
RÖRELSERESULTAT		381 487	-69 949
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		149 674	154 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-267 216	-177 413
Summa finansiella poster		-117 543	-23 213
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		263 945	-93 162
ÅRETS RESULTAT		263 945	-93 162

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	38 753 618	39 011 450
Maskiner och inventarier	13	11 555	22 523
Summa materiella anläggningstillgångar		38 765 174	39 033 974
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 765 174	39 033 974
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		136 528	0
Övriga fordringar	14	8 016	7 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72 226	67 386
Summa kortfristiga fordringar		216 770	75 261
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 394 433	2 096 651
Summa kassa och bank		1 394 433	2 096 651
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 611 203	2 171 912
SUMMA TILLGÅNGAR		40 376 377	41 205 886

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 135 662	32 135 662
Fond för yttre underhåll		566 280	356 921
Summa bundet eget kapital		32 701 942	32 492 583
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-886 444	-583 923
Årets resultat		263 945	-93 162
Summa fritt eget kapital		-622 499	-677 085
SUMMA EGET KAPITAL		32 079 443	31 815 498
Avsättningar			
Avsättningar		35 000	35 000
Summa avsättningar		35 000	35 000
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 650 000	8 650 000
Leverantörsskulder		150 105	156 581
Skatteskulder		14 889	10 262
Övriga kortfristiga skulder		18 335	15 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	428 605	523 387
Summa kortfristiga skulder		8 261 934	9 355 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 376 377	41 205 886

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	381 487	-69 949
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	268 800	268 800
	650 287	198 851
Erhållen ränta	18 374	3 204
Erlagd ränta	-321 066	-121 236
Erhållen utdelning	131 300	150 995
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	478 895	231 815
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-141 509	87 943
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-39 604	177 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	297 782	496 821
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-702 218	496 821
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 096 651	1 599 830
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 394 433	2 096 651

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Arbetsmyran har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 2,5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 052 624	956 928
Hysesintäkter, bostäder	455 536	410 936
Hysesintäkter, lokaler	206 936	186 676
Övriga intäkter	3 226	2 758
Summa	1 718 322	1 557 298

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnig	2	6
Summa	2	6

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	46 497	44 110
Städning	48 540	38 855
Besiktning och service	35 045	185 754
Snöskottning	29 411	23 017
Summa	159 493	291 736

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	40 488	59 674
Bostäder VVS	120 553	0
Tvättstuga	-126 619	186 979
Dörrar och lås/porttele	7 554	0
Hissar	2 813	0
Fönster	26 125	0
Summa	70 914	246 653

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	41 698	0
Gård/markytor	0	77 147
Summa	41 698	77 147

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	52 857	58 746
Uppvärmning	315 546	282 288
Vatten	74 010	57 652
Sophämtning	40 796	31 581
Summa	483 209	430 267

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27 127	25 217
Kabel-TV	6 286	5 679
Bredband	22 792	22 792
Fastighetsskatt	91 567	89 957
Summa	147 772	143 645

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	745	2 100
Övriga förvaltningskostnader	23 463	24 878
Revisionsarvoden	37 252	31 717
Ekonomisk förvaltning	54 212	51 312
Summa	115 672	110 007

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	37 500	45 000
Sociala avgifter	11 780	13 998
Summa	49 280	58 998

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	2
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	266 741	177 319
Övriga räntekostnader	475	92
Summa	267 216	177 413

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 527 518	43 527 518
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 527 518	43 527 518
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 516 068	-4 258 236
Årets avskrivning	-257 832	-257 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 773 900	-4 516 068
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 753 618	39 011 450
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 322 525</i>	<i>15 322 525</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 985 000	27 985 000
Taxeringsvärde mark	67 517 000	67 517 000
Summa	95 502 000	95 502 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	172 241	172 241
Utgående anskaffningsvärde	172 241	172 241
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-149 718	-138 750
Avskrivningar	-10 968	-10 968
Utgående avskrivning	-160 686	-149 718
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 555	22 523

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 016	7 875
Summa	8 016	7 875

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 684	13 472
Fastighetsskötsel	3 874	3 691
Försäkringspremier	32 218	29 406
Kabel-TV	1 674	1 566
Bredband	5 698	5 698
Förvaltning	14 078	13 553
Summa	72 226	67 386

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,58 %	3 750 000	3 900 000
Swedbank	2024-03-28	4,58 %	3 900 000	3 900 000
Swedbank	2023-03-28	3,20 %		850 000
Summa			7 650 000	8 650 000
Varav kortfristig del			7 650 000	8 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 650 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 984	103 900
El	4 439	7 668
Uppvärmning	48 770	43 927
Vatten	12 003	10 688
Beräknade uppl. sociala avifter	14 821	13 998
Utgiftsräntor	2 880	56 730
Förutbetalda avgifter/hyror	269 048	257 816
Beräknat revisionsarvode	31 660	28 660
Summa	428 605	523 387

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 150 000	17 150 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Andréas Odeborn
Styrelseledamot

Carl Martin Wilhelm Lindestreng
Styrelseledamot

Cecilia Tellhed Johansson
Styrelseledamot

Fredrik Danhag
Styrelseledamot

Wiking Nicholas Hardcastle Rix
Styrelseledamot

Zbigniew Daniel Rudny
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Roger Ehrman
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arbetsmyran, org.nr. 769606-1576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arbetsmyran för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Arbetsmyran för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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.

Täby den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Roger Ehrman

Auktoriserad revisor