Årsredovisning 2025

Brf Arbetsmyran

769606-1576



SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Arbetsmyran

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

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.

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tor 3	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 020 kvm och 2 lokaler om 208 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 203 kvm.

Styrelsens sammansättning

Zbigniew Daniel Rudny	Ordförande
Dan Mikael Lindbeck	Styrelseledamot
Edina Dobos	Styrelseledamot
Fredrik Danhag	Styrelseledamot
Titti Kristin Ulrika Hauglid	Styrelseledamot

Valberedning

Hanna Brauner
Jenny Odeborn

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

Revisorer

Roger Ehrman Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

Utförda historiska underhåll

2003
- Högtryckspolning av stammar

2004
- Gårdshus fasad renoverades i sin helhet och frontfasaden reparerades
- Omläggning tak

2005
- Ny hissmotor samt all elektronik utbytt
- Byte av rörledningar för kall och varmvatten samt avloppsrör i källarplan

2006
- Gården iordningsställd

2007
- Dränering av grund

2009
- Cirkulationspumpen utbytt i värmecentral

2010
- Ny ytterdörr

2012
- Centrala elsystemet byttes ut
- Installation av fiber
- Hisskorg renoverad och återställd till tidstypisk stil

2013
- Vädringsbalkonger renoverades

2014
- Renovering av trapphus
- Ombyggnation soprum

2018
- Tegeltaket mot Vanadisvägen omlagd och takplåten ommålat på resten av huset
- Fasaden mot Vanadisvägen renoverad

2021
- Analys av ventilation och kartering

2023
- Renovering av tvättstuga

2024
- En helt ny, komplett, fjärrvärmecentral installerad
- Högtryckspolning av stammar
- Förbättringar av innergården

2025
- Komplettering av taksäkerhet
- Renovering av kontorslokaler inklusive installation av ventilationslösning
- Restaurering av ventilationskanaler och arbete med godkännande enl OVK
- Byte av portöppnare

Planerade underhåll

2026
- Installation av fläktar på fastighetens tak

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

Avtal med leverantörer

Bredbandstjänster	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Kabel-TV	Tele 2 AB
Snöskottning & Väderbevakning	TS-gruppen AB
Städning	Andersson & Johansson AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det är styrelsens bedömning att föreningens ekonomiska ställning är stark.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet vilket beräknas till 287,109 kr (286,506 kr).

Föreningen har sedan lång tid en kompletterande s k All framtidsförsäkring i det ömsesidiga försäkringsbolaget Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret) och är därmed berättigad till utdelning. Utdelning avseende 2024 om 143 117 kronor mottogs och redovisades i räkenskapsåret 2025. Utdelningen för 2025 kommer att redovisas i 2026 efter formellt beslut av Brandkontoret. Föreningen har under räkenskapsåret begärt omprövning av momsavdrag för åren 2019 till 2025. Föreningen erhöll en intäkt om 190 821kr till en kostnad om 43 980 kronor, alltså netto 146 841 kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 850 513	1 764 284	1 718 322	1 557 298
Resultat efter fin. poster	48 556	-1 246 541	263 945	-93 162
Soliditet (%)	72	77	79	77
Yttre fond	286 506	811 088	566 280	356 921
Taxeringsvärde	95 703 000	95 502 000	95 502 000	95 502 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	560	528	528	480
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,4	59,7	61,3	61,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 777	3 835	3 835	4 336
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 380	3 473	3 473	3 926
Sparande / kvm totalyta, kr	307	-65	261	115
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	22	24	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	156	143	128
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	41	34	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	222	219	201	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	4,28	3,27	2,05
Räntekänslighet (%)	8,53	7,27	7,27	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.

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	27 813 883	-	-	27 813 883
Upplåtelseavgifter	4 321 779	-	-	4 321 779
Fond, yttre underhåll	811 088	-	-524 582	286 506
Balanserat resultat	-867 307	-1 246 541	524 582	-1 589 267
Årets resultat	-1 246 541	1 246 541	48 556	48 556
Eget kapital	**30 832 901**	**0**	**48 556**	**30 881 458**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 589 267
Årets resultat	48 556
Totalt	**-1 540 710**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	287 109
Att från yttre fond i anspråk ta	-495 436
Balanseras i ny räkning	-1 332 383
	-1 540 710

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

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 850 514	1 764 284
Övriga rörelseintäkter	3	190 819	-4
Summa rörelseintäkter		**2 041 332**	**1 764 280**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 373 467	-2 368 022
Övriga externa kostnader	9	-154 483	-155 832
Personalkostnader	10	-56 056	-57 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-278 276	-264 591
Övriga rörelsekostnader		-43 980	0
Summa rörelsekostnader		**-1 906 263**	**-2 845 936**
RÖRELSERESULTAT		**135 069**	**-1 081 656**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		154 200	162 970
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-240 713	-327 855
Summa finansiella poster		**-86 513**	**-164 885**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**48 556**	**-1 246 541**
ÅRETS RESULTAT		**48 556**	**-1 246 541**

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	38 511 391	38 495 786
Maskiner och inventarier	13	0	4 796
Pågående projekt	14	2 575 706	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**41 087 097**	**38 500 583**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**41 087 097**	**38 500 583**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 096	0
Övriga fordringar	15	201 385	93 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	65 863	64 455
Summa kortfristiga fordringar		**270 344**	**157 524**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 254 043	1 211 452
Summa kassa och bank		**1 254 043**	**1 211 452**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 524 387**	**1 368 976**
SUMMA TILLGÅNGAR		**42 611 484**	**39 869 559**

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 135 662	32 135 662
Fond för yttre underhåll		286 506	811 088
Summa bundet eget kapital		**32 422 168**	**32 946 750**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 589 267	-867 307
Årets resultat		48 556	-1 246 541
Summa fritt eget kapital		**-1 540 710**	**-2 113 849**
SUMMA EGET KAPITAL		**30 881 458**	**30 832 901**
Avsättningar			
Avsättningar		35 000	35 000
Summa avsättningar		**35 000**	**35 000**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		77 205	77 205
Summa långfristiga skulder		**77 205**	**77 205**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 650 000	7 650 000
Leverantörsskulder		1 522 731	899 893
Skatteskulder		4 359	6 431
Övriga kortfristiga skulder		9 660	7 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	431 072	360 969
Summa kortfristiga skulder		**11 617 822**	**8 924 453**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**42 611 484**	**39 869 559**

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**135 069**	**-1 081 656**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	278 276	264 591
	413 346	**-817 065**
Erhållen ränta	11 083	23 135
Erlagd ränta	-240 768	-328 795
Erhållen utdelning	143 117	139 835
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**326 778**	**-982 891**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-112 820	59 246
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	693 424	663 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**907 381**	**-260 186**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 864 791	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 864 791**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Depositioner	0	77 205
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**2 000 000**	**77 205**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**42 590**	**-182 981**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 211 452**	**1 394 433**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 254 043**	**1 211 452**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Arbetsmyran är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	1,50 - 20,00 %

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 1 724 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.

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 131 572	1 052 624
Hyresintäkter, bostäder	0	242 612
Hyresintäkter, lokaler	716 956	463 134
Övriga intäkter	1 986	5 914
Summa	**1 850 514**	**1 764 284**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-4
Återvunnen moms	190 821	0
Summa	**190 819**	**-4**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	49 119	48 656
Städning	38 267	44 321
Övrigt	4 120	17 575
Besiktning och service	74 035	28 025
Trädgårdsarbete	400	45 345
Snöskottning	12 705	21 904
Summa	**178 646**	**205 826**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	503	65 232
Bostäder	0	2 375
Tvättstuga	20 515	96 061
Dörrar och lås/porttele	22 128	2 760
VA	8 979	53 150
Värme	3 788	2 876
Ventilation	-141 970	325 969
El	12 471	0
Hissar	22 250	6 125
Tak	48 944	0
Fasader	16 993	0
Gård/markytor	533	91 926
Summa	**15 134**	**646 474**

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	468 940	418 035
Värme	0	405 408
Ventilation	0	14 840
Tak	26 496	0
Summa	**495 436**	**838 283**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	55 243	48 025
Uppvärmning	340 752	343 386
Vatten	93 397	90 226
Sophämtning	37 499	44 164
Summa	**526 891**	**525 801**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 864	29 724
Kabel-TV	6 627	6 678
Bredband	22 188	22 726
Fastighetsskatt	96 682	92 510
Summa	**157 360**	**151 638**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	30 396	28 863
Förbrukningsmaterial	6 109	607
Juridiska kostnader	21 094	34 425
Revisionsarvoden	39 743	35 788
Ekonomisk förvaltning	57 140	56 149
Summa	**154 483**	**155 832**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Sociala avgifter	11 056	12 492
Summa	**56 056**	**57 492**

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	240 805	327 492
Övriga räntekostnader	-92	363
Summa	**240 713**	**327 855**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 527 518	43 527 518
Årets inköp	289 085	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**43 816 603**	**43 527 518**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 031 732	-4 773 900
Årets avskrivning	-273 480	-257 832
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 305 212**	**-5 031 732**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**38 511 391**	**38 495 786**
I utgående restvärde ingår mark med	*15 322 525*	*15 322 525*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 360 000	27 985 000
Taxeringsvärde mark	61 343 000	67 517 000
Summa	**95 703 000**	**95 502 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	172 241	172 241
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**172 241**	**172 241**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-167 445	-160 686
Årets avskrivning	-4 796	-6 759
Utgående ackumulerad avskrivning	**-172 241**	**-167 445**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**4 796**

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	2 575 706	0
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	**2 575 706**	**0**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 625	5 053
Skattefordringar	179 760	88 016
Summa	**201 385**	**93 069**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 398	8 169
Försäkringspremier	35 831	34 539
Kabel-TV	1 601	1 681
Bredband	0	5 632
Förvaltning	15 033	14 434
Summa	**65 863**	**64 455**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,34 %	3 750 000	3 750 000
Swedbank	2026-03-28	2,34 %	3 900 000	3 900 000
Swedbank	2026-03-28	2,34 %	1 000 000	
Swedbank	2026-03-28	2,34 %	1 000 000	
Summa			**9 650 000**	**7 650 000**
Varav kortfristig del			9 650 000	7 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 650 000 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.

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 622	-21 974
El	5 244	3 945
Uppvärmning	47 424	45 230
Vatten	15 483	15 913
Beräknade uppl. sociala avifter	14 100	14 000
Utgiftsräntor	1 885	1 940
Förutbetalda avgifter/hyror	282 314	271 915
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	**431 072**	**360 969**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 150 000	17 150 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under året ökat sin belåning hos Swedbank och har i januari 2026 lån om 10 650 000kr. Det pågår ett arbete med att åtgärda brister noterade i den senaste obligatoriska ventilationskontrollen genomförd i oktober 2021. Det är styrelsens uppskattning att föreningen kommer att behöva investera ytterligare 2 000 000kr plus moms för att avsluta arbetet med att fastighetens ventilation under 2026. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 november 2024 att utge vite om 100 000 kronor om föreningen inte åtgärdar dessa brister senast inom tre månader efter att beslutet vunnit laga kraft. Dessutom ska ett löpande vite om 50 000 kronor utges för varje avslutad period om tre månader därefter. Stadsbyggnadsnämndens beslut överklagades hos Länsstyrelsen den 31 januari 2025. Föreningen är part i ett ärende vid hyresnämnden rörande godkännande av renovering av en lägenhet i fastigheten. Ärendet bevakas löpande av styrelsen.

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Stockholm

Dan Mikael Lindbeck
Styrelseledamot

Edina Dobos
Styrelseledamot

Fredrik Danhag
Styrelseledamot

Titti Kristin Ulrika Hauglid
Styrelseledamot

Zbigniew Daniel Rudny
Ordförande

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

Roger Ehrman
Auktoriserad revisor

SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 09:26

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 07.05.2026 10:35

DOCUMENT ID:
BkbuJkAtCbl

ENVELOPE ID:
SJxdkJRt0Ze-BkbuJkAtCbl

DOCUMENT NAME:
Brf Arbetsmyran, 769606-1576 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
f225123fae4a0c9dcb0aefabfd82a724e5af0223a0d20e11bc31810e4e822919af8e31121c975f70be8f03537621b65f450f942bbe98ea08b27dd856762f6a9f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Titti Kristin Ulrika Hauglid**	**Signed**	**07.05.2026 11:03**	**eID**	**Swedish BankID**
titti@bythebook.se	Authenticated	07.05.2026 10:37	Low	IP: 193.149.178.71
2. **FREDRIK DANHAG**	**Signed**	**07.05.2026 11:11**	**eID**	**Swedish BankID**
fredrik_danhag@hotmail.com	Authenticated	07.05.2026 10:48	Low	IP: 31.211.206.251
3. **EDINA DOBOS**	**Signed**	**07.05.2026 11:37**	**eID**	**Swedish BankID**
edi.dobos@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 11:37	Low	IP: 31.211.206.242
4. **DAN MIKAEL LINDBECK**	**Signed**	**07.05.2026 13:22**	**eID**	**Swedish BankID**
dan.lindbeck@live.se	Authenticated	07.05.2026 13:15	Low	IP: 31.211.206.254
5. **Zbigniew Daniel Rudny**	**Signed**	**07.05.2026 22:38**	**eID**	**Swedish BankID**
daniel@famfr.se	Authenticated	07.05.2026 22:27	Low	IP: 31.211.206.239
6. **ROGER ANDREAS EHRMAN**	**Signed**	**08.05.2026 09:26**	**eID**	**Swedish BankID**
roger@revisab.se	Authenticated	08.05.2026 09:25	Low	IP: 90.130.53.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

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 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 31 december 2025 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:

B1OyJAYCWg-HJG_J1CtRbx

- 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 2025 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.

B1OyJAYCWg-HJG_J1CtRbx

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

B1OyJAYCWg-HJG_J1CtRbx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 09:25

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 07.05.2026 10:35

DOCUMENT ID:
HJG_J1CtRbx

ENVELOPE ID:
B1OyJAYCWg-HJG_J1CtRbx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Arbetsmyran.pdf
3 pages

SHA-512:
c455e7595b1c44b24eb3f11ff76adf77bd000b23cb1d2d3
8f4f24cd20b24738a94c4e41bf7ceabe842455e8f0699b6
9b19dd8d60b517a3ee7779abe5cdd8d30e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROGER ANDREAS EHRMAN	Signed	08.05.2026 09:25	eID	Swedish BankID
roger@revisab.se	Authenticated	08.05.2026 09:24	Low	IP: 90.130.53.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed