

# Årsredovisning 2021

BRF TOBAKSPINNAREN

769605-2393



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TOBAKSPINNAREN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

| INNEHÅLL:              | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 8     |
| Balansräkning          | 9     |
| Noter                  | 11    |

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



# 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 kommer 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.

## 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.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-05-21.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen fastighet Ångpannan 17 bebyggdes 1932 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2001 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 51 lägenheter och 1 lokal, varav 5 lägenheter och 1 lokal är hyresrätter.

Dessutom finns 3 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

42 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 292 kvm

Total lokalyta: 69 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

| Verksamhet | Yta kvm | Löptid t.o.m. |
|------------|---------|---------------|
| Butik      | 69,0    | 2023-10-31    |

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.



Styrelsens sammansättning

Gun Lisbeth Edberg Börjesson    Ordförande  
Eva Axelsson  
Kristian Sylwan  
Roger Josefsson  
Westerberg, Bo Anders

Suppleante

Nicklas Dennermalm  
Katja Hugo  
Daniel Gallo-Marchiando.

Valberedning

Linn Egeberg Holmgren  
Hanna Axhamre.

Revisorer

Leif Hermansson    Revisor    LH Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-13 (pga restriktioner och coronapandemin).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av FT Drift AB.

Övrig verksamhetsinformation

En 10-årig underhållsplan har upprättats under 2012.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019.

OVK besiktning har skett 2018 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 5 744 kronor.

Planerad underhåll har utförts till en kostnad av 2 617 917 kronor, kostnaden

avser omfattande fasadrenovering mot Tobakspinnargatan, Verkstadsgatan och Högalidsskolan. I samband med fasadrenovering har även takarbeten och ventilationsarbeten utförts.

### Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbelopp (2022 =1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 =483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

|                                       | 2021       | 2020       | 2019       | 2018       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 2 023 815  | 1 991 208  | 1 977 704  | 1 971 872  |
| Resultat efter fin. poster            | -2 389 463 | 117 066    | -2 040 893 | 53 186     |
| Soliditet, %                          | 76         | 73         | 73         | 74         |
| Yttre fond                            | 1 406 054  | 1 238 054  | 1 070 054  | 902 054    |
| Taxeringsvärde                        | 74 334 000 | 74 334 000 | 74 334 000 | 56 109 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 2 292      | 2 292      | 2 292      | 2 292      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 660        | 660        | 660        | 653        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 5 045      | 5 097      | 5 140      | 5 175      |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,01       | 1,06       | 0,82       | 0,82       |
| Belåningsgrad, %                      | 28,25      | 28,27      | 28,10      | 28,00      |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

|  | 2020-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser                               | 31 713 336        | -                             | -                        | 31 713 336        |
| Upplåtelseavgifter                     | 7 920 970         | -                             | -                        | 7 920 970         |
| Fond, yttre underhåll                  | 1 238 054         | -                             | 168 000                  | 1 406 054         |
| Avgår försäljningskostnader upplåtelse | -256 985          | -                             | -                        | -256 985          |
| Balanserat resultat                    | -8 210 432        | 117 066                       | -168 000                 | -8 261 366        |
| Årets resultat                         | 117 066           | -117 066                      | -2 389 463               | -2 389 463        |
| <b>Eget kapital</b>                    | <b>32 522 009</b> | <b>0</b>                      | <b>-2 389 463</b>        | <b>30 132 546</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Balanserat resultat | -8 261 366                |
| Årets resultat      | -2 389 463                |
| <b>Totalt</b>       | <b><u>-10 650 829</u></b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 168 000                   |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -500 000                  |
| Balanseras i ny räkning              | -10 318 829               |
|                                      | <b><u>-10 650 829</u></b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|   | Not | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 2 023 815                  | 2 049 585                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 2 741                      | -12                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 026 556</b>           | <b>2 049 573</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -3 625 998                 | -1 139 904                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -168 662                   | -165 226                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | -94 531                    | -95 804                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -413 064                   | -413 005                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-4 302 255</b>          | <b>-1 813 939</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-2 275 699</b>          | <b>235 634</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 3 364                      | 6 362                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -117 129                   | -124 930                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-113 764</b>            | <b>-118 568</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-2 389 463</b>          | <b>117 066</b>             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-2 389 463</b>          | <b>117 066</b>             |



# Balansräkning

|   | Not | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10  | 40 930 773        | 41 328 345        |
| Maskiner och inventarier                      |     | 123 890           | 139 382           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>41 054 663</b> | <b>41 467 727</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>41 054 663</b> | <b>41 467 727</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 81 602            | 62 466            |
| Övriga fordringar                             | 11  | 199 072           | 199 072           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12  | 43 604            | 22 444            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>324 278</b>    | <b>283 982</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 1 215 011         | 2 838 197         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 215 011</b>  | <b>2 838 197</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 539 289</b>  | <b>3 122 179</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>42 593 952</b> | <b>44 589 906</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2021-12-31         | 2020-12-31        |
|--|-----|--------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                    |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |     |                    |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 39 377 321         | 39 377 321        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 406 054          | 1 238 054         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>40 783 375</b>  | <b>40 615 375</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |     |                    |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -8 261 366         | -8 210 432        |
| Årets resultat                               |     | -2 389 463         | 117 066           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-10 650 829</b> | <b>-8 093 366</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>30 132 546</b>  | <b>32 522 009</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |                    |                   |
| skulder till kreditinstitut                  | 13  | 11 444 500         | 11 563 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>11 444 500</b>  | <b>11 563 500</b> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |                    |                   |
| skulder till kreditinstitut                  |     | 119 000            | 119 000           |
| leverantörsskulder                           |     | 576 988            | 69 320            |
| rättskulder                                  |     | 7 401              | 5 872             |
| övriga kortfristiga skulder                  |     | 0                  | 7 391             |
| upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 313 517            | 302 815           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 016 906</b>   | <b>504 397</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>42 593 952</b>  | <b>44 589 906</b> |

*Handwritten mark*

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Tobakspinnaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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             | 1,12 % |
| Om- och tillbyggnad | 5-10 % |
| Installationer      | 5 %    |

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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

### Fastighetslån

Lånen med villkorsändringsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| <b>Not 2, Rörelseintäkter</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder       | 415 546          | 410 352          |
| Hysesintäkter, lokaler        | 154 152          | 153 768          |
| Hysesintäkter, p-platser      | 32 952           | 32 916           |
| Årsavgifter, bostäder         | 1 348 596        | 1 348 596        |
| Övriga intäkter               | 89 040           | 103 941          |
| Övriga årsavgifter            | -13 730          | 0                |
| <b>Summa</b>                  | <b>2 026 556</b> | <b>2 049 573</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service          | 22 616         | 6 851          |
| Fastighetsskötsel               | 119 939        | 105 407        |
| Städning                        | 75 525         | 82 750         |
| Yttre skötsel                   | 5 000          | 55 585         |
| <b>Summa</b>                    | <b>223 080</b> | <b>250 593</b> |

| <b>Not 4, Reparationer</b>         | <b>2021</b>      | <b>2020</b>    |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Löpande reparationer och underhåll | 5 744            | 0              |
| Planerat underhåll                 | 2 617 917        | 186 539        |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 623 661</b> | <b>186 539</b> |

| <b>Not 5, Taxebundna kostnader</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                       | 63 030         | 32 760         |
| Sophämtning                        | 54 868         | 34 006         |
| Värmning                           | 389 192        | 369 125        |
| Vatten                             | 69 690         | 65 102         |
| <b>Summa</b>                       | <b>576 780</b> | <b>500 993</b> |

| <b>Not 6, Övriga driftskostnader</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 45 010         | 44 350         |
| Fastighetsskatt                      | 89 749         | 88 219         |
| Kabel-TV                             | 67 718         | 69 209         |
| <b>Summa</b>                         | <b>202 477</b> | <b>201 779</b> |



| <b>Not 7, Övriga externa kostnader</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier                | 6 089          | 0              |
| Ekonomisk förvaltning                  | 83 517         | 82 595         |
| Förbrukningsmaterial                   | 2 181          | 0              |
| Revisionsarvoden                       | 13 594         | 14 412         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 63 281         | 68 219         |
| <b>Summa</b>                           | <b>168 662</b> | <b>165 226</b> |

| <b>Not 8, Personalkostnader</b> | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter                | 14 531        | 15 804        |
| Styrelsearvoden                 | 80 000        | 80 000        |
| <b>Summa</b>                    | <b>94 531</b> | <b>95 804</b> |

| <b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut      | 117 129        | 124 930        |
| <b>Summa</b>   | <b>117 129</b> | <b>124 930</b> |

| <b>Not 10, Byggnad och mark</b>         | <b>2021-12-31</b>        | <b>2020-12-31</b>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde  | 47 255 718               | 47 255 718               |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde  | 47 255 718               | 47 255 718               |
| Ingående ackumulerad avskrivning        | -5 787 990               | -5 374 985               |
| Utgående ackumulerad avskrivning        | -413 005                 | -413 005                 |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b> | <b><u>-6 200 995</u></b> | <b><u>-5 787 990</u></b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>   | <b><u>41 054 723</u></b> | <b><u>41 467 728</u></b> |
| Utgående restvärde ingår mark med       | 15 746 605               | 15 746 605               |
| <b>Restvärdesberäkning</b>              |                          |                          |
| Restvärde byggnad                       | 24 372 000               | 24 372 000               |
| Restvärde mark                          | 49 962 000               | 49 962 000               |
| <b>Summa</b>                            | <b>74 334 000</b>        | <b>74 334 000</b>        |

| <b>Not 11, Övriga fordringar</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 199 072           | 199 072           |
| <b>Summa</b>                     | <b>199 072</b>    | <b>199 072</b>    |

| <b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier  | 7 511             | 7 450             |
| Förvaltning   | 21 099            | 0                 |
| Kabel-TV  | 14 994            | 14 994            |
| <b>Summa</b>  | <b>43 604</b>     | <b>22 444</b>     |

| <b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b> | Villkorsändringsdag | Räntesats  | Skuld             | Skuld             |
|--|---------------------|------------|-------------------|-------------------|
|  |                     | 2021-12-31 | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
| Stadshypotek AB                            | 2023-03-30          | 1,24 %     | 3 940 000         | 3 980 000         |
| Stadshypotek AB                            | 2022-01-12          | 0,86 %     | 7 623 500         | 7 702 500         |
| <b>Summa</b>                               |                     |            | <b>11 563 500</b> | <b>11 682 500</b> |
| <i>Varav kortfristig del</i>               |                     |            | <i>119 000</i>    | <i>119 000</i>    |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1,  
Lån med villkorsändringsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| <b>Not 14, Ställda säkerheter</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 18 491 000        | 18 491 000        |
| <b>Summa</b>                      | <b>18 491 000</b> | <b>18 491 000</b> |

| Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 18 500         | 18 500         |
| El   | 19 827         | 3 622          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 168 100        | 167 169        |
| Städning   | 6 625          | 6 625          |
| Uppl kostn renhållningsavg                           | 0              | 5 668          |
| Uppl kostn rep och underhåll                         | 0              | 16 156         |
| Uppvärmning  | 0              | 46 006         |
| Utgiftsräntor  | 23 117         | 23 630         |
| Vatten   | 11 642         | 10 861         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 65 706         | 4 578          |
| <b>Summa</b>   | <b>313 517</b> | <b>302 815</b> |

### Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Stockholm 2022-04-25 - - -

Ort och datum

Gun Börjesson

Gun Börjesson

Ordförande

Kristian Sylwan

Kristian Sylwan

Eva Axelsson

Eva Axelsson

Roger Josefsson

Roger Josefsson

Anders Westerberg

Westerberg, Bo Anders

Min  
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 13

Leif Hermansson

LH Revision AB All in Accounting AB

Leif Hermansson

Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tobakspinnaren, org.nr 769605-2393

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tobakspinnaren för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tobakspinnarens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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) god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tobakspinnaren 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 misstag.

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 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 Bostadsrättsföreningen Tobakspinnaren för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tobakspinnaren 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 13 maj 2022



Leif Hermansson

Revisor