

# Årsredovisning 2022

Brf Tobakspinnaren

769605-2393



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TOBAKSPINNAREN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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.

### 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.

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
Roger Josefsson	Kassör
Elina Matton	Sekreterare
Nicklas Dennermalm	Ordinarie
Gosia Stechman	Ordinarie
Kristian Sylwan	Ordinarie *

\* Utflyttad från föreningen under 2023.

Suppleanter

Anders Westerberg  
Katja Hugo

Valberedning

Linn Egeberg Holmgren  
Hanna Axhamre.

Revisorer

Leif Hermansson    Revisor    LH Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16

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

### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Resultatet för år 2022 är bättre än resultatet för år 2021. Största förändringen beror på att föreningen har haft lägre driftkostnader jämfört med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

### Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 069 851	2 023 815	1 991 208	1 977 704
Resultat efter fin. poster	-1 362 932	-2 389 463	117 066	-2 040 893
Soliditet, %	70	76	73	73
Yttre fond	1 074 054	1 406 054	1 238 054	1 070 054
Taxeringsvärde	102 763 000	74 334 000	74 334 000	74 334 000
Bostadsyta, kvm	2 292	2 292	2 292	2 292
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	662	660	660	660
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 250	5 045	5 097	5 140
Genomsnittlig skuldränta, %	1,44	1,01	1,06	0,82
Belåningsgrad, %	29,69	28,25	28,27	28,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	31 713 336	-	-	31 713 336
Upplåtelseavgifter	7 920 970	-	-	7 920 970
Fond, yttre underhåll	1 406 054	-	-332 000	1 074 054
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-256 985	-	-	-256 985
Balanserat resultat	-8 261 366	-2 389 463	332 000	-10 318 829
Årets resultat	-2 389 463	2 389 463	-1 362 932	-1 362 932
<b>Eget kapital</b>	<b>30 132 546</b>	<b>0</b>	<b>-1 362 932</b>	<b>28 769 613</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 318 829
Årets resultat	-1 362 932
Totalt	<u>-11 681 762</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	308 289
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 074 054
Balanseras i ny räkning	-10 915 997
	<u>-11 681 762</u>

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



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 069 851	2 023 815
Rörelseintäkter		174 852	2 741
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 244 703</b>	<b>2 026 556</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 727 013	-3 625 998
Övriga externa kostnader	7	-204 159	-168 662
Personalkostnader	8	-94 106	-94 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413 055	-413 064
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 438 333</b>	<b>-4 302 255</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 193 630</b>	<b>-2 275 699</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		297	3 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-169 599	-117 129
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-169 302</b>	<b>-113 764</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 362 932</b>	<b>-2 389 463</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 362 932</b>	<b>-2 389 463</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	40 533 210	40 930 773
Maskiner och inventarier	11	108 398	123 890
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 641 608</b>	<b>41 054 663</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 641 608</b>	<b>41 054 663</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 971	81 602
Övriga fordringar	12	202 017	199 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	53 411	43 604
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>268 399</b>	<b>324 278</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		327 455	1 215 011
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>327 455</b>	<b>1 215 011</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>595 854</b>	<b>1 539 289</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 237 462</b>	<b>42 593 952</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 377 321	39 377 321
Fond för yttre underhåll		1 074 054	1 406 054
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 451 375</b>	<b>40 783 375</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 318 829	-8 261 366
Årets resultat		-1 362 932	-2 389 463
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 681 762</b>	<b>-10 650 829</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 769 613</b>	<b>30 132 546</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	11 444 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>11 444 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 032 500	119 000
Leverantörsskulder		60 179	576 988
Skatteskulder		10 190	7 401
Övriga kortfristiga skulder		2 921	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	362 059	313 517
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 467 849</b>	<b>1 016 906</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 237 462</b>	<b>42 593 952</b>

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 215 011</b>	<b>2 838 197</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 362 932	-2 389 463
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	413 055	413 064
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-949 877</b>	<b>-1 976 399</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	55 879	-40 296
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-462 557	512 509
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 356 555</b>	<b>-1 504 187</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	469 000	-119 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>469 000</b>	<b>-119 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-887 555</b>	<b>-1 623 187</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>327 455</b>	<b>1 215 011</b>



# 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 %
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 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andrahandsuthyrning	12 880	15 867
Avhysning/utmätning	14 682	0
Försäkringsersättning	174 852	0
Hysesintäkter, bostäder	423 931	415 546
Hysesintäkter, lokaler	160 357	154 152
Hysesintäkter, p-platser	33 288	32 952
Pantförskrivningsavgift	6 265	5 230
Rabatt el	-2 074	0
Rabatter p-platser/garage	-2 774	-13 730
Årsavgifter, bostäder	1 351 971	1 348 596
Överlåtelseavgift	13 288	5 226
Övriga intäkter	58 037	62 717
<b>Summa</b>	<b>2 244 703</b>	<b>2 026 556</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	14 522	22 616
Fastighetsskötsel	52 845	119 939
Snöskottning	7 613	5 000
Städning	85 388	75 525
<b>Summa</b>	<b>160 368</b>	<b>223 080</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Reparation försäkringsskada	174 852	0
Löpande rep och underhåll hyreslägenhet	2 891	0
Löpande reparationer och underhåll	131 860	2 047 711
Planerat underhåll	1 346 815	575 950
<b>Summa</b>	<b>1 656 418</b>	<b>2 623 661</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	102 354	63 030
Sophämtning	65 277	54 868
Uppvärmning	370 587	389 192
Vatten	75 723	69 690
<b>Summa</b>	<b>613 941</b>	<b>576 780</b>



<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	46 011	45 010
Fastighetsskatt	95 099	89 749
Kabel-TV	59 976	67 718
Självrisker	95 200	0
<b>Summa</b>	<b>296 286</b>	<b>202 477</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bankkostnader	4 577	1 975
Ekonomisk förvaltning	88 869	83 517
Förbrukningsinventarier	0	6 089
Förbrukningsmaterial	8 682	2 181
Kontorsmtrl	1 377	8 040
Möteskostnad stämma	11 250	0
Pantsättningskostnad	6 265	4 275
Revisionsarvoden	13 750	13 594
Styr.möte/stämma/städdag	1 873	0
Överlåtelsekostnad	13 288	4 998
Övriga förvaltningskostnader	54 229	43 993
<b>Summa</b>	<b>204 159</b>	<b>168 662</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	14 106	14 531
Styrelsearvoden	80 000	80 000
<b>Summa</b>	<b>94 106</b>	<b>94 531</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter skattekonto	-203	0
Ränteintäkter från bank	-94	-3 364
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	169 599	117 129
<b>Summa</b>	<b>169 302</b>	<b>113 764</b>

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	46 945 528	46 945 528
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>46 945 528</u>	<u>46 945 528</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 014 755	-5 617 183
Årets avskrivning	-397 563	-397 572
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 412 318</u>	<u>-6 014 755</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>40 533 210</u>	<u>40 930 773</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	15 746 605	15 746 605
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 734 000	24 372 000
Taxeringsvärde mark	72 029 000	49 962 000
Summa	102 763 000	74 334 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	309 750	309 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>309 750</u>	<u>309 750</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-185 860	-170 368
Avskrivningar	-15 492	-15 492
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-201 352</u>	<u>-185 860</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>108 398</u>	<u>123 890</u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	199 361	199 072
Övriga fordringar	2 656	0
Summa	202 017	199 072



<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	7 704	7 511
Förvaltning	22 217	21 099
Kabel-TV	9 180	14 994
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 310	0
<b>Summa</b>	<b>53 411</b>	<b>43 604</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats		
		2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,24 %	3 900 000	3 940 000
Stadshypotek AB	2023-04-14	3,69 %	7 544 500	7 623 500
Stadshypotek AB	2023-04-06	3,66 %	588 000	
<b>Summa</b>			<b>12 032 500</b>	<b>11 563 500</b>

*Varav kortfristig del*

12 032 500

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 491 000
<b>Summa</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 491 000</b>

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 500	18 500
El	9 330	19 827
Fastighetsskötsel	4 264	0
Förutbetalda avgifter/hyror	172 694	168 100
Sopor	8 526	0
Städning	7 361	6 625
Uppvärmning	59 019	0
Utgiftsräntor	55 756	23 117
Vatten	14 031	11 642
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 578	65 706
<b>Summa</b>	<b>362 059</b>	<b>313 517</b>

Stockholm 20230505

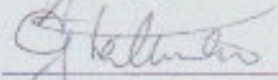
Ort och datum

  
Gun Börjesson

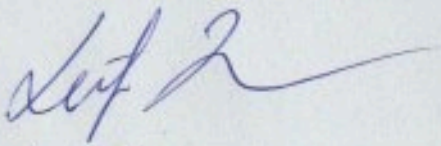
  
Roger Josefsson

  
Elina Mattson

  
Nicklas Dennermalm

  
Gösta Stechman

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2023.

  
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 2022.

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 2022 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 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 2022 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 *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 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:

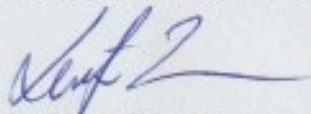
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 5 maj 2023



Leif Hermansson

Revisor