

Årsredovisning 2024

Brf Tobakspinnaren

769605-2393



Ärendereferens: 3287332

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tobakspinnaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2000-08-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ångpannan 17	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1932

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 2 292 kvm och 1 lokal om 69 kvm.

Styrelsens sammansättning

Filip Angerlöv	Styrelseledamot
Nora Aobadia Sandström	Ordförande
August Emil Pierre Lingheim	Styrelseledamot
Gosia Stechman	Styrelseledamot
Hugo Ekman	Styrelseledamot
Lucia von Horn Pagano	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Leif Hermansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-09. Inval av två nya styrelsemedlemmar samt en suppleant. .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Fönsterrenovering
- 2021-2022** ● Fasadrenovering
- 2023** ● Stamspolning, görs med intervall om 3 år nästa planerad 2026

Planerade underhåll

- 2023-2024** ● Ventilation/kallras undersökning påbörjat vinter 2023/2024
- 2024** ● Fasad innegård (åtgärd ras, offert har tagits in med hjälp av FT-drift)
Balkonger (balkonger efter besiktningsprotokoll)
Portstängningsproblematik efter byte av portdörr 2023
Renovering en hyresrätt (offert tas in och är ett pågående projekt)

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 219 893	2 227 553	2 069 851	2 023 815
Resultat efter fin. poster	-758 755	-454 982	-1 362 932	-2 389 463
Soliditet (%)	67	69	70	76
Yttre fond	616 578	308 289	1 074 054	1 406 054
Taxeringsvärde	102 763 000	102 763 000	102 763 000	74 334 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	768	758	687	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,7	69,5	62,6	69,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 449	5 837	5 890	5 660
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 580	5 051	5 096	4 898
Sparande per kvm totalyta, kr	-91	48	168	-593
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	22	43	-

Värmekostnad per kvm totalyta, kr	194	176	157	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	40	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	264	238	232	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,44	4,14	1,44	1,01
Räntekänslighet (%)	8,40	7,70	8,57	8,24

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -215 517 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Det negativa resultatet beror på renoveringar som har genomförts under året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	31 713 336	-	-	31 713 336
Upplåtelseavgifter	7 920 970	-	-	7 920 970
Fond, yttre underhåll	308 289	-	308 289	616 578
Avgår försäljningskostnader	-256 985	-	-	-256 985
upplåtelse				
Balanserat resultat	-10 915 997	-454 982	-308 289	-11 679 268
Årets resultat	-454 982	454 982	-758 755	-758 755
Eget kapital	28 314 631	0	-758 755	27 555 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 679 268
Årets resultat	-758 755
Totalt	-12 438 023

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	308 289
Att från yttre fond i anspråk ta	-137 647
Balanseras i ny räkning	-12 608 665
	-12 438 023

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 219 893	2 227 553
Summa rörelseintäkter		2 219 893	2 227 553
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 732 607	-1 510 135
Övriga externa kostnader	7	-190 455	-186 884
Personalkostnader	8	-104 496	-86 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-405 624	-405 624
Summa rörelsekostnader		-2 433 182	-2 188 862
RÖRELSERESULTAT		-213 290	38 691
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 697	2 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-557 163	-495 865
Summa finansiella poster		-545 466	-493 673
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-758 755	-454 982
ÅRETS RESULTAT		-758 755	-454 982

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	39 752 946	40 143 078
Maskiner och inventarier	11	77 414	92 906
Summa materiella anläggningstillgångar		39 830 360	40 235 984
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 830 360	40 235 984
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 159	40 268
Övriga fordringar	12	8 864	63 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	61 310	54 041
Summa kortfristiga fordringar		93 333	158 183
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 420 334	356 458
Summa kassa och bank		1 420 334	356 458
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 513 667	514 641
SUMMA TILLGÅNGAR		41 344 027	40 750 625

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 377 321	39 377 321
Fond för yttre underhåll		616 578	308 289
Summa bundet eget kapital		39 993 899	39 685 610
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 679 268	-10 915 997
Årets resultat		-758 755	-454 982
Summa fritt eget kapital		-12 438 023	-11 370 979
SUMMA EGET KAPITAL		27 555 876	28 314 631
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 870 000	3 870 000
Summa långfristiga skulder		3 870 000	3 870 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 305 250	8 055 250
Leverantörsskulder		215 488	71 485
Skatteskulder		9 306	14 757
Övriga kortfristiga skulder		-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	388 110	424 502
Summa kortfristiga skulder		9 918 151	8 565 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 344 027	40 750 625

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-213 290	38 691
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	405 624	405 624
	192 334	444 315
Erhållen ränta	11 697	2 191
Erlagd ränta	-580 399	-432 505
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-376 367	14 002
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	64 850	110 216
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	125 393	12 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-186 124	136 253
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 250 000	35 750
Amortering av lån	0	-143 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 250 000	-107 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 063 876	29 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	356 458	327 455
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 420 334	356 458

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 525 781	1 504 846
Övriga årsavgifter	-9 893	0
Hysesintäkter, bostäder	418 822	424 536
Hysesintäkter, lokaler	186 156	175 837
Hysesintäkter, p-platser	13 256	34 511
Övriga intäkter	85 771	87 823
Summa	2 219 893	2 227 553

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	53 388	53 388
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	20 341
Städning	59 201	108 494
Övrigt	5 563	0
Besiktning och service	19 176	18 557
Trädgårdsarbete	0	275
Snöskottning	0	29 094
Summa	137 328	230 150

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	483 747	306 308
Dörrar och lås/porttele	1 738	0
Rep försäkringskada	66 682	0
Planerat underhåll	137 647	163 544
Summa	689 814	469 852

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	48 492	51 705
Uppvärmning	458 567	416 459
Vatten	116 521	93 347
Sophämtning	72 329	54 238
Summa	695 909	615 749

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	56 419	50 274
Kabel-TV	52 377	45 441
Fastighetsskatt	100 760	98 669
Summa	209 556	194 384

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	19 119	12 059
Övriga förvaltningskostnader	57 874	66 277
Juridiska kostnader	6 875	6 250
Revisionsarvoden	14 375	13 750
Ekonomisk förvaltning	92 212	88 548
Summa	190 455	186 884

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	80 000	74 000
Sociala avgifter	24 496	12 219
Summa	104 496	86 219

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	556 639	495 527
Övriga räntekostnader	524	338
Summa	557 163	495 865

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 945 528	46 945 528
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 945 528	46 945 528
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 802 450	-6 412 318
Årets avskrivning	-390 132	-390 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 192 582	-6 802 450
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 752 946	40 143 078
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 746 605</i>	<i>15 746 605</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 734 000	30 734 000
Taxeringsvärde mark	72 029 000	72 029 000
Summa	102 763 000	102 763 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	388 293	388 293
Utgående anskaffningsvärde	388 293	388 293
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-295 387	-279 895
Avskrivningar	-15 492	-15 492
Utgående avskrivning	-310 879	-295 387
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 414	92 906

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 864	62 261
Övriga fordringar	0	1 613
Summa	8 864	63 874

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 585	11 298
Försäkringspremier	9 585	8 519
Kabel-TV	12 087	12 087
Förvaltning	23 053	22 137
Summa	61 310	54 041

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	4,19 %	3 870 000	3 870 000
Stadshypotek AB	2025-04-15	3,64 %	7 485 250	7 485 250
Stadshypotek AB	2025-04-08	4,00 %	570 000	570 000
Stadshypotek AB	2025-05-30	3,06 %	1 250 000	
Summa			13 175 250	11 925 250
Varav kortfristig del			9 305 250	8 055 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 175 250 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	0	4 449
Städning	4 163	5 550
El	4 671	4 909
Uppvärmning	58 278	61 894
Utgiftsräntor	95 880	119 116
Vatten	19 439	15 572
Uppl kostn renhållningsavg	12 055	9 316
Förutbetalda avgifter/hyror	175 124	185 196
Beräknat revisionsarvode	18 500	18 500
Summa	388 110	424 502

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 1 januari genomförde styrelsen en avgiftshöjning. Avgiftshöjning har sin grund i ökat renoveringsbehov i huset, framförallt i de fem hyresrätter som ägs och förvaltas av föreningen. Föreningen har under andra kvartalet inlett arbete med att sälja en hyresrätter om totalt 68 kvadratmeter. Försäljningslikviden kommer användas för att amortera på de räntebärande skulder som finns. En lägre skuldsättningsgrad förväntas möjliggöra avgiftssänkningar under räkenskapsåret 2025.

Underskrifter

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

August Emil Pierre Lingheim
Styrelseledamot

Filip Angerlöv
Styrelseledamot

Gosia Stechman
Styrelseledamot

Hugo Ekman
Styrelseledamot

Lucia von Horn Pagano
Styrelseledamot

Nora Aobadia Sandström
Ordförande

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

Leif Hermansson
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

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 2024. 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 2024 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 2024 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Leif Hermansson

Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.