

# Årsredovisning 2023

## Brf Tobakspinnaren

769605-2393



Simpleko



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Tobakspinnaren

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

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>



## 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 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Styrelsens sammansättning

Filippa Lundqvist	Ordförande
Elina Matton Nyrén	Styrelseledamot
Emil Sjöman	Styrelseledamot
Gosia Stechman	Styrelseledamot
Nicklas Dennermalm	Styrelseledamot
Linn Egeborg Holmgren	*Styrelseledamot
Clara Danielsson	*Styrelseledamot
Roger Josefsson	Suppleant
Katja Hugo	Suppleant

\* Har avgått från styrelsen under verksamhetsåret.

#### Valberedning

Gun Börjesson

Lucas Wernelind

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

#### Revisorer

Leif Hermansson Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-21. Stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-26. Stadgeändringar.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022.

#### Utförda historiska underhåll

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

#### 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)  
Balcona (balkonger efter besiktningsprotokoll)  
Portstängningsproblematik efter byte av portdörr 2023  
Renovering en hyresrätt (offert tas in och är ett pågående projekt)

#### Avtal med leverantörer

FT Drift AB Fastighetsskötsel.  
Simpleko Ekonomisk förvaltning.

#### Övrig verksamhetsinformation

Angående underhållsplan, åtgärder och ekonomi:

Styrelsen har under året fortsatt arbeta utifrån befintlig underhållsplan, upprättad 2012, med tillägg av nytillkomna akuta åtgärder som behövt ske i närtid under året. Till dessa hör bland annat en större vattenläcka i hyreslägenhet som inte täcktes av husets försäkring.

Stamspolning genomfördes våren 2023 och skall utföras med 3-års mellanrum (2026 nästa tillfälle). Fasadenoveringen 2021/2022 blev mer kostsam än den tidigare styrelsen planerat för och har på grund av detta påverkat ekonomin negativt under årets gång. Flertalet icke-akuta åtgärder som var tänkta att påbörjas under verksamhetsåret 2023/2024 har behövt bordläggas till nästkommande år och en ny underhållsplan med start 2024/2025 kommer därför upprättas. Ovan kan ni se planerade underhåll för 2024-2025.

Styrelsen har däremot beslutat att ta ett lån för att åtgärda akuta nödvändigheter som fasadraset mot innegård, portstängningsproblematik samt kallras i en av våra stammar.

#### Stadgeändringar:

Styrelsen har efter årsstämman 2023 arbetat under sommaren/hösten 2023 med att ta fram nya stadgar. Dessa röstades fram i augusti och september 2023.

#### Övrig information:

Valberedningen var tidigare tre personer utifrån stämmans beslut. Tove Wahlund har med styrelsens godkännande avgått som valberedare och därför är hon inte med ovan.

Två tidigare styrelsemedlemmar har avgått från styrelsen i förväg: Linn Egeberg Holmgren och Clara Wernerlind fd. Danielsson.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Resultatet för år 2023 är bättre än resultatet för år 2022. Största förändringen beror på att föreningen har haft lägre underhållskostnader 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 positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 10%.

##### Förändringar i avtal

Styrelsen har under året sett över avtal och lån för att förbättra ekonomin.

Styrelsen har i samtal med banken lyckats få amorteringslättnad under vissa delar av räkenskapsåret.

Styrelsen har bl.a beslutat att byta städföretag och upprättat ett nytt avtal med: Hemfrid.

##### Övriga uppgifter

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

#### Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbelopp (2024=1 432 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 227 553	2 069 851	2 023 815	1 991 208
Resultat efter fin. poster	-454 982	-1 362 932	-2 389 463	117 066
Soliditet (%)	69	70	76	73
Yttre fond	308 289	1 074 054	1 406 054	1 238 054
Taxeringsvärde	102 763 000	102 763 000	74 334 000	74 334 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	758	687	687	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,5	62,6	69,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 837	5 890	5 660	5 718
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 051	5 096	4 898	5 097
Sparande per kvm totalyta, kr	48	168	-593	231
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	43	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	176	157	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	32	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	232	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,14	1,44	1,01	1,06
Räntekänslighet (%)	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

Fasadrenoveringen 2021/2022 blev mer kostsam än den tidigare styrelsen planerat för och har på grund av detta påverkat ekonomin negativt under årets gång. Under 2023/2024 året har akuta renoveringar behövs göras. Till dessa hör bland annat en större vattenläcka i hyreslägenhet som inte täcktes av husets försäkring, kallras, fasad på innergård som gått sönder, porten som installerades 2023 har större stägningsproblematik.

För att betala kommande stora renoveringar har styrelsen haft kontakt med Handelsbanken för att ta lån för bekosta samtliga större underhåll/renoveringar.

Styrelsen har även under året diskuterat hyreshöjningar men valt att t.ex pausa amorteringar för att inte behöva höja för medlemmarna. Styrelsen har även påbörjat ett arbete med att se över gamla avtal för att se om det går att gå ner i pris, exempel städavtalet. Beslut om höjning har bordlagts fram till efter räntebeskedet sommaren 2023 och framtida styrelsen kommer således ta ett vidare beslut om det är nödvändigt eller inte med en avgiftshöjning.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	31 713 336	-	-	31 713 336
Upplåtelseavgifter	7 920 970	-	-	7 920 970
Fond, yttre underhåll	1 074 054	-	-765 765	308 289
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-256 985	-	-	-256 985
Balanserat resultat	-10 318 829	-1 362 932	765 765	-10 915 997
Årets resultat	-1 362 932	1 362 932	-454 982	-454 982
<b>Eget kapital</b>	<b>28 769 613</b>	<b>0</b>	<b>-454 982</b>	<b>28 314 631</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 915 997
Årets resultat	-454 982
<b>Totalt</b>	<b>-11 370 979</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	308 289
Balanseras i ny räkning	-11 679 268
	<b>-11 370 979</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 227 553	2 244 703
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 227 553</b>	<b>2 244 703</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 510 135	-2 727 013
Övriga externa kostnader	7	-186 884	-204 159
Personalkostnader	8	-86 219	-94 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-405 624	-413 055
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 188 862</b>	<b>-3 438 333</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>38 691</b>	<b>-1 193 630</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 191	297
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-495 865	-169 599
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-493 673</b>	<b>-169 302</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-454 982</b>	<b>-1 362 932</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-454 982</b>	<b>-1 362 932</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	40 143 078	40 533 210
Maskiner och inventarier	11	92 906	108 398
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 235 984</b>	<b>40 641 608</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 235 984</b>	<b>40 641 608</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		40 268	12 971
Övriga fordringar	12	63 874	202 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	54 041	53 411
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>158 183</b>	<b>268 399</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		356 458	327 455
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>356 458</b>	<b>327 455</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>514 641</b>	<b>595 854</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 750 625</b>	<b>41 237 462</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 377 321	39 377 321
Fond för yttre underhåll		308 289	1 074 054
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 685 610</b>	<b>40 451 375</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 915 997	-10 318 829
Årets resultat		-454 982	-1 362 932
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 370 979</b>	<b>-11 681 762</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 314 631</b>	<b>28 769 613</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	3 870 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 870 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 055 250	12 032 500
Leverantörsskulder		71 485	60 179
Skatteskulder		14 757	10 190
Övriga kortfristiga skulder		0	2 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	424 502	362 059
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 565 994</b>	<b>12 467 849</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 750 625</b>	<b>41 237 462</b>



## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	38 691	-1 193 630
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	405 624	413 055
	<b>444 315</b>	<b>-780 575</b>
Erhållen ränta	2 191	297
Erlagd ränta	-432 505	-136 960
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>14 002</b>	<b>-917 238</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	110 216	55 879
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 035	-495 196
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>136 253</b>	<b>-1 356 555</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	35 750	600 000
Amortering av lån	-143 000	-131 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-107 250</b>	<b>469 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>29 003</b>	<b>-887 555</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>327 455</b>	<b>1 215 011</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>356 458</b>	<b>327 455</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 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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 504 846	1 351 971
Övriga årsavgifter	0	-2 774
Hysesintäkter, bostäder	424 536	423 931
Hysesintäkter, lokaler	175 837	160 357
Hysesintäkter, p-platser	34 511	33 288
Övriga intäkter	87 823	105 152
El	0	-2 074
Försäkringsersättning	0	174 852
<b>Summa</b>	<b>2 227 553</b>	<b>2 244 703</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	73 729	52 845
Städning	108 494	85 388
Besiktning och service	18 557	14 522
Yttre skötsel	275	0
Snöskottning	29 094	7 613
<b>Summa</b>	<b>230 150</b>	<b>160 368</b>

NOT 4, REPARATIONER	2023	2022
OVK	0	6 143
Löpande reparationer och underhåll	83 598	131 860
Löpande rep och underhåll hyreslägenhet	0	2 891
Reparation försäkringsskada	222 710	174 852
Planerat underhåll	163 544	1 346 815
<b>Summa</b>	<b>469 852</b>	<b>1 662 561</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	51 705	102 354
Uppvärmning	416 459	370 587
Vatten	93 347	75 723
Sophämtning	54 238	65 277
<b>Summa</b>	<b>615 749</b>	<b>613 941</b>

**NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	50 274	46 011
Självrisker	0	95 200
Kabel-TV	45 441	59 976
Fastighetsskatt	98 669	95 099
<b>Summa</b>	<b>194 384</b>	<b>296 286</b>

**NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	12 059	8 682
Övriga förvaltningskostnader	23 397	54 229
Kontorsmtrl	0	1 377
Juridiska kostnader	6 250	0
Revisionsarvoden	13 750	13 750
Möteskostnad stämma	15 000	11 250
Styr.möte/stämma/städdag	1 586	1 873
Ekonomisk förvaltning	88 548	88 869
Överlåtelsekostnad	14 233	13 288
Pantsättningskostnad	6 825	6 265
Bankkostnader	5 237	4 577
<b>Summa</b>	<b>186 884</b>	<b>204 159</b>

**NOT 8, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	74 000	80 000
Sociala avgifter	12 219	14 106
<b>Summa</b>	<b>86 219</b>	<b>94 106</b>

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	495 527	169 599
Övriga räntekostnader	338	0
<b>Summa</b>	<b>495 865</b>	<b>169 599</b>





NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	46 945 528	46 945 528
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>46 945 528</b>	<b>46 945 528</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 412 318	-6 014 755
Årets avskrivning	-390 132	-397 563
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 802 450</b>	<b>-6 412 318</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>40 143 078</b>	<b>40 533 210</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 746 605</i>	<i>15 746 605</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 734 000	30 734 000
Taxeringsvärde mark	72 029 000	72 029 000
<b>Summa</b>	<b>102 763 000</b>	<b>102 763 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	388 293	388 293
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>388 293</b>	<b>388 293</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-279 895	-264 403
Avskrivningar	-15 492	-15 492
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-295 387</b>	<b>-279 895</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>92 906</b>	<b>108 398</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	62 261	199 361
Övriga fordringar	1 613	2 656
<b>Summa</b>	<b>63 874</b>	<b>202 017</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 298	14 310
Försäkringspremier	8 519	7 704
Kabel-TV	12 087	9 180
Förvaltning	22 137	22 217
<b>Summa</b>	<b>54 041</b>	<b>53 411</b>

NOT 14, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	4,19 %	3 870 000	3 900 000
Stadshypotek AB	2024-04-14	5,02 %	7 485 250	7 544 500
Stadshypotek AB	2024-04-08	5,01 %	570 000	588 000
<b>Summa</b>			<b>11 925 250</b>	<b>12 032 500</b>
Varav kortfristig del			8 055 250	12 032 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 925 250 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 578
Fastighetsskötsel	4 449	4 264
Städning	5 550	7 361
El	4 909	9 330
Uppvärmning	61 894	59 019
Utgiftsräntor	119 116	55 756
Vatten	15 572	14 031
Sopor	9 316	8 526
Förutbetalda avgifter/hyror	185 196	172 694
Beräknat revisionsarvode	18 500	18 500
<b>Summa</b>	<b>424 502</b>	<b>362 059</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 491 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Filippa Lundqvist  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Elina Matton Nyrén  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Emil Sjöman  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Gosia Stechman  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Nicklas Dennermalm  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Roger Josefsson  
Suppleant

\_\_\_\_\_  
Katja Hugo  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
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 2023.

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 2023 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. Risker 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tobakspinnaren enligt god revisors sed 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 30 april 2024

Leif Hermansson

Revisor