

Årsredovisning för  
**Brf Tobakspinneriet 10 Stockholm**  
769601-0854

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2031.
- Större underhåll har skett senaste året, ytterligare större underhåll kommer att ske det närmaste året.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån har under året skett med 500 000 kr, i övrigt enligt plan. För mer information se lånenoten.
- Årsavgifterna höjdes med 30% Q4 2023.  
Föreningens hyresgäst fick hyreshöjning om 5% under 2023, samt ytterligare 7% från och med 2024-01-01.

Mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-14 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Isabell Åström	Ledamot
Rebecka Sjöblom	Ledamot
Sebastian Cotte	Ledamot
Marie Ling Vannerus	Ledamot
Lucas Cedergren	Ledamot

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Ordinarie, extern: Certe Revision AB  
Intern revisor: Anne Hultenberger

Revisor: Petter Kindlund

## Förvaltare

Föreningens ekonomiska förvaltare är SaveTime Ekonomikonsult.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma, årsmöte, hölls 2023-06-07

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TOBAKSPINNERIET 10	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Avtal

Internetleverantör                      Stockholm Stadsnät  
TV    ComHem  
Fastighetsförvaltning/Städ      Woxberg Fastighetsförvaltning

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 897 m<sup>2</sup> vilket utgör lägenhetsyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

## Lägenhetsfördelning:



## Lägenhetsförsäljningar

Lägenhet 1302 har bytt ägare

## Andrahandsuthyrning

Fem bostadsrättslägenheter har varit uthyrda i andrahand under 2023.

## Avgifter och lån

- Föreningen har sett över lånen på fastigheten och har under 2023 amorterat 500 000 av befintliga lån.
- Sparkonto med bättre ränta öppnades under 2023.
- Föreningen har sett över avgiften under året. Avgiftshöjning med 30% från Q4 givet ökade omkostnader.

- Föreningens hyresgäst fick hyreshöjning om 5% under 2023, samt ytterligare 7% från och med 2024-01-01.
- Nytt lån kommer behöva tas under 2024 för en större fönsterrenovering.

## Händelser under året

- Renovering av fasad mot innergård påbörjades 2022 och slutfördes våren 2023.
- Rengöring av tvättstugans frånluftskanaler har genomförts.
- Rengöring av sovrummets frånluftskanaler har genomförts.
- Skyddsplåt monterats på entrédörr.
- Inköp av dynor till utemöbler.
- Stamspolning bokades in under 2023, utförs i januari 2024.

## Underhåll närmaste fem åren

- Fönsterrenovering kommer att genomföras under 2024. Kostnad för detta uppskattas till ca 520 000 kr. Åtgärden kommer att finansieras dels genom sparade medel dels genom ett nytt lån på 350 000 kr.
- Inom 5 år kommer byte av värmepanna samt balansering av radiatorer behövas.

## Flerårsöversikt (kr)

	<i>Belopp i kr</i>				
	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	883	823	822	822	822
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-385	-56	8	-13	15
Soliditet %	77	75	76	76	75
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	945	881	880	880	880
Energikostnad/kvm totalyta	371	320	309		
Värmekostnad/kvm totalyta	212	190	201		
El/kvm totalyta	88	66	50		
Vatten/kvm totalyta	71	64	58		
Sparande/kvm totalyta	-41	137	166		
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 513	4 123	4 155		
Skuldsättning/kvm totalyta	3 387	3 976	4 007		
Ränta/kvm totalyta	160	90	66		
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter %	89,3	91,2	91,6		
Räntekänslighet %	3,71	4,68	4,72		

Bostadsrättsyta 865 kvm. Totalyta 897 kvm.

## Upplysning vid förlust

Under året har föreningen gjort en större fasadrenovering samt att ökade energipriser och räntekostnader har belastat föreningens resultat, trots en 30% ökning av avgifterna under Q4. Vidare har föreningen amorterat 500 tkr under året för att minska räntekostnaderna. Föreningen har en låg belåningsgrad och en god likviditet, varför föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden är god.

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp. avgift</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Bal resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets början	12 053 747	2 665 370	227 546	-2 530 054	-55 884
Dispos. av föregående års resultat				-55 884	55 884
Avsättning yttre fond			45 351	-45 351	
Årets resultat					-385 117
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>12 053 747</b>	<b>2 665 370</b>	<b>272 897</b>	<b>-2 631 289</b>	<b>-385 117</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
Balanserat resultat	-2 631 289
Årets resultat	-385 117
<b>Totalt</b>	<b>-3 016 406</b>
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	45 351
lanspråkstagande av yttre underhållsfond (relining)	-215 000
Balanseras i ny räkning	-2 846 757
<b>Summa</b>	<b>-3 016 406</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	882 584	822 829
Övriga rörelseintäkter		33 649	12 750
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>916 233</b>	<b>835 579</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 007 284	-658 406
Personalkostnader		-9 287	-6 892
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-144 718	-144 718
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 161 289</b>	<b>-810 016</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-245 056</b>	<b>25 563</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 791	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 852	-81 448
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-140 061</b>	<b>-81 447</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-385 117</b>	<b>-55 884</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-385 117</b>	<b>-55 884</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-385 117</b>	<b>-55 884</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	14 808 891	14 948 996
Inventarier, verktyg och installationer	5	46 124	50 737
Summa materiella anläggningstillgångar		14 855 015	14 999 733
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		14 855 015	14 999 733
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		185 004	149 178
Övriga fordringar		43 868	41 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 575	39 839
Summa kortfristiga fordringar		273 447	230 129
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		430 840	1 170 907
Summa kassa och bank		430 840	1 170 907
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		704 287	1 401 036
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		15 559 302	16 400 769

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 719 117	14 719 117
Fond för yttre underhåll		272 897	227 546
Summa bundet eget kapital		14 992 014	14 946 663
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 631 289	-2 530 054
Årets resultat		-385 117	-55 884
Summa fritt eget kapital		-3 016 406	-2 585 938
<b>Summa eget kapital</b>		11 975 608	12 360 725
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 038 576	3 566 420
Leverantörsskulder		67 671	69 819
Skatteskulder		83 916	80 406
Övriga skulder		31 361	26 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		362 170	296 518
Summa kortfristiga skulder		3 583 694	4 040 044
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		15 559 302	16 400 769



## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-385 117	-55 884
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	146 779	155 057
	<u>-238 338</u>	<u>99 173</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-238 338</b>	<b>99 173</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-43 317	-46 538
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	69 431	43 615
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-212 224</b>	<b>96 250</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-55 350
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-55 350</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-527 844	-27 844
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-527 844</b>	<b>-27 844</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-740 068</b>	<b>13 056</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 170 908</b>	<b>1 157 851</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>430 840</b>	<b>1 170 907</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, bokföringsnämnden allmänna råd 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Fastighetsförbättring	30
-Tvättstuga	15
-Inventarier	12

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Definition av nyckeltal

#### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### *Sparande per kvadratmeter (totalyta)*

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

#### *Räntekänslighet*

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

#### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	818 577	761 870
Hyror	64 007	60 959
<b>Summa</b>	<b>882 584</b>	<b>822 829</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppvärmning	190 376	170 382
El	78 821	59 353
Vatten och avlopp	63 309	57 667
Hiss	4 076	6 491
Sophämtning	29 378	30 405
Fastighetsskötsel	50 208	44 006
Kabel-TV och bredband	59 546	57 819
Hyra av mattor	11 124	7 978
Fastighetsförsäkring	41 717	37 314
Förbrukningsmaterial, fastighet	4 715	855
	<b>533 270</b>	<b>472 270</b>

### Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gård	0	16 450
Vatten och avlopp	43 488	2 100
Tvättstugan	8 900	0
Elanläggning	5 325	0
Ventilation	83 397	6 425
Hissar	2 325	6 769
Huskropp	8 450	7 375
	<b>151 885</b>	<b>39 119</b>

### Planerade underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Huskropp	215 000	34 500
	<b>215 000</b>	<b>34 500</b>

### Administrativa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Sammanträdeskostnader	0	1 306
Revisionsarvode	17 875	21 500
Ekonomisk förvaltning	37 582	33 364
Konsultarvoden	4 149	3 699
Bankkostnader	3 627	2 716
Föreningsavgifter	0	4 950
Övrigt	993	3 969
	<b>64 226</b>	<b>71 504</b>

### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	42 903	41 013
	<b>42 903</b>	<b>41 013</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 413 174	15 413 174
	15 413 174	15 413 174
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 143 860	-2 003 755
-Årets avskrivning enligt plan	-140 105	-140 105
	-2 283 965	-2 143 860
<b>Mark</b>	1 679 682	1 679 682
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 808 891</b>	<b>14 948 996</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
- Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
- Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
<b>Totalt</b>	<b>46 800 000</b>	<b>46 800 000</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	55 350	0
-Nyanskaffningar	0	55 350
Vid årets slut	55 350	55 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 613	0
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-4 613	-4 613
Vid årets slut	-9 226	-4 613
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 124</b>	<b>50 737</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 589579, rörlig ränta 4,890%, slutförfallodag 240212	1 074 566	1 592 410
Stadshypotek 840326, rörlig ränta 4,890%, slutförfallodag 240212	895 000	905 000
Stadshypotek 869264, rörlig ränta 4,890%, slutförfallodag 240212	1 069 010	1 069 010
	<b>3 038 576</b>	<b>3 566 420</b>

Amortering har gjorts med 527 844 kr under 2023.

## Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

## Underskrifter

Stockholm

Marie Ling-Vannerus Ordförande	2024 - -	Sebastian Cotte Ledamot	2024 - -
-----------------------------------	----------	----------------------------	----------

Lucas Cedergren Ledamot	2024 - -	Rebecka Sjöblom Ledamot	2024 - -
----------------------------	----------	----------------------------	----------

Isabell Åström Ledamot	2024 - -		
---------------------------	----------	--	--

Min revisionsberättelse har lämnats

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 13:46

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund · 06.05.2024 18:29

DOCUMENT ID:

SkaKrKLz0

ENVELOPE ID:

SkhtHYuFC-SkaKrKLz0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Tobakspinneriet 10 Stockholm.pdf  
14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lucas Johan Cedergren [REDACTED]	Signed Authenticated	06.05.2024 18:35 06.05.2024 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/23) IP: 46.39.118.104
REBECKA SJÖBLOM [REDACTED]	Signed Authenticated	06.05.2024 18:56 06.05.2024 18:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/23) IP: 83.191.121.32
ISABELL ÅSTRÖM [REDACTED]	Signed Authenticated	06.05.2024 19:34 06.05.2024 18:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/10/09) IP: 94.234.101.100
SEBASTIAN COTTE [REDACTED]	Signed Authenticated	07.05.2024 11:03 07.05.2024 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/20) IP: 94.234.102.89
Marie Elisabet Ling-Vannerus [REDACTED]	Signed Authenticated	07.05.2024 13:19 07.05.2024 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/17) IP: 217.213.120.185
PETTER KINDLUND petter.kindlund@certe.se	Signed Authenticated	07.05.2024 13:46 07.05.2024 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 158.174.191.86

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tobakspinneriet 10 Stockholm

Org.nr 769601-0854

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tobakspinneriet 10 Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsstandard 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 de 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. De 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 revisionsstandard i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tobakspinneriet 10 Stockholm 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2024

---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 13:41

SENT BY OWNER:  
Petter Kindlund - 07.05.2024 13:40

DOCUMENT ID:  
SylPQm5DzA

ENVELOPE ID:  
Hy77QqwMR-SylPQm5DzA

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse 2023 Brf Tobakspinneriet 10.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. PETTER KINDLUND</b> petter.kindlund@certe.se	Signed Authenticated	07.05.2024 13:41 07.05.2024 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 158.174.191.86

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed