

Årsredovisning 2025

Brf Tobakspinnaren

769605-2393



Ärendereferens: 3432268

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tobakspinnaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ångpannan 17	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1932.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 47 bostadsrätter om totalt 2 292 kvm och 1 lokal om 69 kvm.

Styrelsens sammansättning

Filip Angerlöv	Ordförande
August Emil Pierre Lingheim	Styrelseledamot
Gosia Stechman	Styrelseledamot
Hugo Ekman	Styrelseledamot
Marcus Eric Larsson	Suppleant
Oscar Lowe Krog-Jensen	Suppleant
Timothy Olof Marinus Andersson	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Joel Magnusson Auktoriserad revisor JO Revision KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-09. Beslut om val av styrelseledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Brandskyddskontroll
Dränering samt ny utformning av gård framför entrén
OVK-Besiktning
Fönsterrenovering
- 2021-2022** ● Fasadrenovering mot verkstadsgatan och tobaksspinnargatan
- 2023** ● Stamspolning, görs med intervall om 3 år nästa planerad 2026
Ny entréport
- 2023-2024** ● Ventilation/kallras undersökning påbörjat vinter 2023/2024
- 2024** ● Fasad innegård
Renoverat ventilation i en av fastighetens stammar
Nya värmeslingor i fastighetens stuprör
Balcona (balkonger efter besiktningsprotokoll)
- 2025** ● Renovering av badrum i två av föreningens hyresrätter
OVK
Stamspolning
Brandskyddskontroll och uppdaterat brandskydd i hela fastigheten

Planerade underhåll

- 2026** ● Radonmätning, godkänd i februari
Underhåll av radiatorventiler och termostater

Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fstighetsägare AB)en dekl av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av FT Drift AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen sålt en av hyresrätterna. Försäljningslikviden har i huvudsak använts till att amortera på lån till kreditinstitut.

Från och med den 1 januari 2025 tillämpar bostadsrättsföreningen regelverket K3 istället för K2 vid upprättande av årsredovisningen. Skiftet sker med anledning av nya redovisningsregler som trätt i kraft.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 25%.

Förändringar i avtal

Det har under året inte skett några väsentliga förändringar i avtal.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 523 112	2 219 893	2 227 553	2 069 851
Resultat efter fin. poster	-747 614	-758 755	-454 982	-1 362 932
Soliditet (%)	80	67	69	70
Yttre fond	787 220	616 578	308 289	1 074 054
Taxeringsvärde	100 941 000	102 763 000	102 763 000	102 763 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	905	768	758	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,3	70,7	69,5	62,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 455	6 449	5 837	5 890
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 089	5 580	5 051	5 096
Sparande / kvm totalyta, kr	117	-91	48	168
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	21	22	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	190	194	176	157
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	49	40	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	270	264	238	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,85	4,44	4,14	1,44
Räntekänslighet (%)	3,74	8,40	7,70	8,57

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025. Det negativa resultatet beror på att kostnader överstiger intäkterna. Detta beror på oförutsägbara renoveringskostnader som framförallt avser hyresrätterna som föreningen äger. Utöver det har även energipriserna ökat. Styrelsen ser dock inga hinder att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden. Denna bedömning grundar sig dels i ett för året positivt kassaflöde och lägre belåningsgrad.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	31 713 336	-	1 058 691	32 772 027
Upplåtelseavgifter	7 920 970	-	5 241 309	13 162 279
Fond, yttre underhåll	616 578	-	170 642	787 220
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-256 985	-	-	-256 985
Balanserat resultat	-11 679 268	-758 755	-170 642	-12 608 665
Årets resultat	-758 755	758 755	-747 614	-747 614
Eget kapital	27 555 876	0	5 552 386	33 108 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 608 665
Årets resultat	-747 614
Totalt	-13 356 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	308 289
Att från yttre fond i anspråk ta	-77 193
Balanseras i ny räkning	-13 587 375
	-13 356 279

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 523 112	2 219 893
Summa rörelseintäkter		2 523 112	2 219 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 994 829	-1 732 607
Övriga externa kostnader	7	-260 642	-190 455
Personalkostnader	8	-105 131	-104 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-514 368	-405 624
Summa rörelsekostnader		-2 874 970	-2 433 182
RÖRELSERESULTAT		-351 859	-213 290
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37	11 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-395 793	-557 163
Summa finansiella poster		-395 756	-545 466
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-747 614	-758 755
ÅRETS RESULTAT		-747 614	-758 755

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	39 315 992	39 752 946
Maskiner och inventarier	11	0	77 414
Summa materiella anläggningstillgångar		39 315 992	39 830 360
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 315 992	39 830 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 234	23 159
Övriga fordringar	12	8 295	8 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	67 213	61 310
Summa kortfristiga fordringar		100 742	93 333
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 900 870	1 420 334
Summa kassa och bank		1 900 870	1 420 334
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 001 612	1 513 667
SUMMA TILLGÅNGAR		41 317 604	41 344 027

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 677 321	39 377 321
Fond för yttre underhåll		787 220	616 578
Summa bundet eget kapital		46 464 541	39 993 899
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 608 665	-11 679 268
Årets resultat		-747 614	-758 755
Summa ansamlad förlust		-13 356 279	-12 438 023
SUMMA EGET KAPITAL		33 108 262	27 555 876
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	3 870 000
Summa långfristiga skulder		0	3 870 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 293 058	9 305 250
Leverantörsskulder		533 446	215 488
Skatteskulder		7 850	9 306
Övriga kortfristiga skulder		1 433	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	373 555	388 110
Summa kortfristiga skulder		8 209 342	9 918 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 317 604	41 344 027

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-351 859	-213 290
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	514 368	405 624
	162 509	192 334
Erhållen ränta	20	11 697
Erlagd ränta	-457 210	-580 399
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-294 681	-376 367
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 392	64 850
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	364 800	125 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62 728	-186 124
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 300 000	0
Upptagna lån	0	1 250 000
Amortering av lån	-5 882 192	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	417 808	1 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	480 536	1 063 876
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 420 334	356 458
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 900 870	1 420 334

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tobakspinnaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Stomme och grund	0,71 %
Yttertak	2,55 %
Fasader	2,94 %
Balkonger	6,95 %
Fönster	3,06 %
Stamledningar VA	4,50 %
Stamledningar Värme	1,70 %
Styr & övervakning	8,49 %
El	2,94 %
Hissar	5,10 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 906 470	1 525 781
Övriga årsavgifter	5 793	-9 893
Hysesintäkter, bostäder	325 511	418 822
Hysesintäkter, lokaler	188 808	186 156
Hysesintäkter, p-platser	8 844	13 256
Övriga intäkter	87 686	85 771
Summa	2 523 112	2 219 893

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	56 458	53 388
Städning	55 868	59 201
Besiktning och service	74 687	24 739
Snöskottning	9 537	0
Summa	196 550	137 328

NOT 4, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Reparationer	202 121	485 485
Försäkringsskador	148 468	66 682
Planerat underhåll	509 271	137 647
Summa	859 860	689 814

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	57 628	48 492
Uppvärmning	448 670	458 567
Vatten	131 948	116 521
Sophämtning	84 126	72 329
Summa	722 372	695 909

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 615	56 419
Kabel-TV	51 098	52 377
Fastighetsskatt	107 334	100 760
Summa	216 047	209 556

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	140 388	57 874
Förbrukningsmaterial	2 688	19 119
Juridiska kostnader	8 469	6 875
Revisionsarvoden	13 750	14 375
Ekonomisk förvaltning	95 348	92 212
Summa	260 642	190 455

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	79 999	80 000
Sociala avgifter	25 132	24 496
Summa	105 131	104 496

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	394 358	556 639
Övriga räntekostnader	1 435	524
Summa	395 793	557 163

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 945 528	46 945 528
Omklassificering	309 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 255 278	46 945 528
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 192 582	-6 802 450
Årets avskrivning	-746 704	-390 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 939 286	-7 192 582
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 315 992	39 752 946
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 746 605</i>	<i>15 746 605</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 912 000	30 734 000
Taxeringsvärde mark	66 029 000	72 029 000
Summa	100 941 000	102 763 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	388 293	388 293
Omklassificering	-388 293	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	388 293
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-310 879	-295 387
Årets avskrivning	310 879	-15 492
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-310 879
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	77 414

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 295	8 864
Summa	8 295	8 864

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 683	16 585
Försäkringspremier	9 606	9 585
Kabel-TV	12 087	12 087
Förvaltning	23 837	23 053
Summa	67 213	61 310

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	4,19 %		3 870 000
Stadshypotek AB	2026-04-15	2,39 %	5 473 058	7 485 250
Stadshypotek AB	2026-04-08	2,36 %	570 000	570 000
Stadshypotek AB	2026-05-29	2,42 %	1 250 000	1 250 000
Summa			7 293 058	13 175 250
Varav kortfristig del			7 293 058	9 305 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 293 058 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

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	7 275	4 163
El	4 916	4 671
Uppvärmning	60 301	58 278
Utgiftsräntor	34 463	95 880
Vatten	22 041	19 439
Renhållningsavgifter	13 646	12 055
Förutbetalda avgifter/hyror	212 413	175 124
Beräknat revisionsarvode	18 500	18 500
Summa	373 555	388 110

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 491 000	18 491 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under våren 2026 sålt en av hyresrätterna. Försäljningslikviden kommer användas till amortering av skulder till kreditinstitut vilket kommer ha en väsentlig påverkan på föreningens skuldsättningsgrad och därmed även minskade räntekostnader. Efter försäljningen kvarstår tre stycken hyresrätter om totalt 143 kvm.

Styrelsen har även under våren förlängt lånen med handelsbanken och i samband med det förhandlat ner räntesatser.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Filip Angerlöv
Ordförande

August Emil Pierre Lingheim
Styrelseledamot

Gosia Stechman
Styrelseledamot

Hugo Ekman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

JO Revision KB
Joel Magnusson
Auktoriserad 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 2025.

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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on
Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar
enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns
ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 styrelsen
avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten
eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av
detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller misstag, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för
att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i
Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet

om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av
oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de
enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de
ekonomiska beslut som användare fattar med grund i
årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga
felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller misstag, utformar och utför
granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker
och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och
ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina
uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig
felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en
väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom
oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi,
förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig
information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens
interna kontroll som har betydelse för min revision för
att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med
hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig
om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper
som används och rimligheten i styrelsens
uppskattningar i redovisningen och tillhörande
upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen
använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet
av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med
grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det
finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser
sådana händelser eller förhållanden som kan leda till
betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en
väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i
revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på
upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga
osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är
otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen.
Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som
inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen.
Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att
en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen,
strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland
upplysningarna, och om årsredovisningen återger de
underliggande transaktionerna och händelserna på ett
sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tobakspinnaren för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 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, datum enligt elektronisk signering

JO Revision

Joel Magnusson

Auktoriserad 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.