

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Spinneriet på Södermalm

769638-3830

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsförening Spinneriet på Södermalm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-02-06.
Föreningens aktuella stadgar registrerades 2023-03-20.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Nordr Sverige AB före och under byggtid.

Styrelsens sammansättning

Maria Wideroth	Ordförande
Björn Isaksson	Ledamot
Fredrik Wilson	Ledamot

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Sammanställningar och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 3 protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie revisor Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB.

Händelser under verksamhetsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret signerat ett avtal med SEB om förlängning av byggnadskreditavtalet rörande finansiering för föreningens fastighet och byggnation.

Styrelsen har signerat en ansökan och överenskommelse avseende inrättande av gemensamhetsanläggning (GA) som avser garaget. Garaget kommer att delas med fastigheten Papayan 2.

Nordr Sverige AB har lämnat en räntegaranti till föreningen där Nordr garanterar föreningen en räntekostnad motsvarande räntenivån 3,25% på föreningens lån. Garantin gäller från första inflyttningen till tre år efter att föreningens lån har slutplacerats.

FW 4

Produktion

Under år 2022 har byggproduktionen varit i en intensiv fas. Stommontaget färdigställdes under sommaren och under andra halvåret har arbeten med tak, fasad och dörr- och fönstermontage pågått samt invändiga arbeten med både stomkomplettering och installationsarbeten. Arbeta med färdigställande av plåtarbeten, fasadputsning, installationer, invändig stomkomplettering samt invändiga ytskikt pågår vid verksamhetsårets utgång och beräknas vara färdigställt Q2 2023. Under våren kommer även finplaneringsarbeten för innergård, uteplatser och entréer att pågå och beräknas vara klart till inflyttning.

De större arbetena kring byggproduktionen beräknas vara färdigställda till Q1 2023 och därefter fram till inflyttning fokuseras arbeten på att färdigställa ytskikt i lägenheterna, slutgiltiga installationsarbeten, övrig finjustering och slutligen erforderliga provningar och besiktningar.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen skall genom nyproduktion uppföra 88 st bostadslägenheter med bostadsrätt på fastigheten Papayan 1 i Stockholms kommun.

Underhåll

För fastigheten kommer en långsiktig underhållsplan att upprättas.

Bostäder och lokaler

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	13
2 RoK	38
3 RoK	12
3,5 RoK	10
4 RoK	12
4,5 RoK	2
5 RoK	1

Lokaler	
80,5 kvm	1

Bostadslägenheterna omfattar totalt 5 510 m2 BOA (Bostadsarea)

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Nordr Sverige AB.

Medlemsinformation

Antal teckande förhandsavtal vid årsskiftet var 79 st.

Försäkring

Under byggtiden omfattas fastigheten av Nordr Sverige AB företagsförsäkring.

Föreningens ekonomi

Föreningen har inget resultat fram till avräkningsdag, vilket sker tre månader efter godkänd slutbesiktning. Fram till dess tar byggherren samtliga intäkter och kostnader.

FWP

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	0	0
Balansomslutning	452 252	328 945
Soliditet (%)	0,0	0,0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen har inga stående medel till sitt förfogande.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

FW p

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelsens intäkter

0

0

Rörelseresultat

0

0

Resultat efter finansiella poster

0

0

Resultat före skatt

0

0

Årets resultat

0

0

FW 70

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	239 159 676	239 159 676
Pågående nyanläggningar	3	184 260 000	74 460 000
		423 419 676	313 619 676
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4, 5	25 000	25 000
		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		423 444 676	313 644 676
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		27 447 588	12 546 966
		27 447 588	12 546 966
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		1 359 721	2 753 845
		28 807 309	15 300 811
SUMMA TILLGÅNGAR		452 251 985	328 945 487
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	6, 7	436 157 028	314 204 905
Summa långfristiga skulder		436 157 028	314 204 905
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	7	4 375	0
Övriga skulder		16 090 582	14 740 582
Summa kortfristiga skulder		16 094 957	14 740 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		452 251 985	328 945 487

FW 70

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivning påbörjas när fastigheten tas i bruk.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har 2021-05-04 förvärvat samtliga aktier i Sornia Nord Ekonomisk förening. Föreningen var vid förvärvet innehavare av fastigheten Stockholm Papayan 1. Efter köpet av andelarna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid föreningen överlät hela sin verksamhet till Bostadsrättsföreningen Spinneriet på Södermalm. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten. Bolaget kommer att säljas ut för likvidation. I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

tw 40

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 159 676	0
Inköp	0	239 159 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 159 676	239 159 676
 Utgående redovisat värde	239 159 676	239 159 676
 Taxeringsvärden byggnader	0	0
Taxeringsvärden mark	153 992 000	0
	153 992 000	0
 Bokfört värde byggnader	239 159 676	239 159 676
	239 159 676	239 159 676

Not 3 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 460 000	0
Inköp	109 800 000	74 460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 260 000	74 460 000
 Utgående redovisat värde	184 260 000	74 460 000

FW 7

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Inköp	0	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
 Utgående redovisat värde	 25 000	 25 000

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Spinneriet Parkering AB	100%	100%	25 000
			25 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Spinneriet Parkering AB	559314-0006	Stockholm	25 000	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv hos SEB	436 157 028	314 204 905
	436 157 028	314 204 905

Not 7 Skulder som avser flera poster

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Byggnadskreditiv hos SEB	436 157 028	314 204 905
	436 157 028	314 204 905

Kortfristiga skulder

Skulder till Nordr Sverige AB	3 374 503	8 090 582
Skulder till Sornia Gul Holding AB	4 741 079	0
Förskott från kund	7 975 000	6 650 000
	16 090 582	14 740 582

FW 4

Stockholm 20/3 2023

Underskrifter



Maria Wideroth
Ordförande

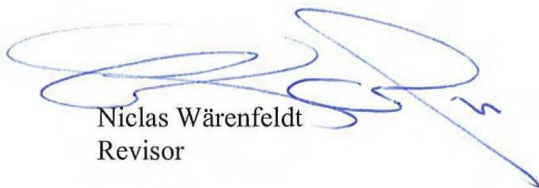


Björn Isaksson



Fredrik Wilson

Min revisionsberättelse har lämnats 20/3-2023



Niclas Wärenfeldt
Revisor

FW

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Spinneriet på Södermalm, org.nr. 769638-3830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinneriet på Södermalm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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. 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.

30

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spinneriet på Södermalm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Uppsala

20/3-2023



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor