

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsförening Spinneriet på Södermalm

769638-3830

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



Styrelsen för Bostadsrättsförening Spinneriet på Södermalm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

### 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.

### Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-27

### Styrelsens sammansättning

Maria Wideroth	Ordförande
Björn Isaksson	Styrelseledamot (tom 2024-01-16)
Richard Nyberg	Styrelseledamot (from 2024-01-16)
Fredrik Wilson	Styrelseledamot

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 stycken protokollförda möten.

### Revisorer

Ordinarie revisor           Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB

## Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Nordr Sverige AB.

## Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2021-05-04 samtliga andelar i Sornia Nord Ekonomisk förening av Sornia Grön Holding AB, Sornia Gul Holding AB och Sornia Vit Holding AB. Efter köpet av andelarna genomfördes verksamhetsöverlåtelse varvid bolagen överlät hela sina verksamheter till Brf Spinneriet på Södermalm. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten Stockholm Papayan 1

I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna 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.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Nordr har lämnat en räntegaranti till föreningen på 3,25% från första inflyttningen till tre år efter att föreningens lån har slutplacerats. Mellan föreningen och Nordr har därför tecknats ett avtal gällande ovan. Med anledning av detta har styrelsen justerat årsavgifterna.

Styrelsen har beslutat att långfristig finansiering i enlighet med räntegarantin där 2/3 av lånet placeras rörligt (3-mån) till en ränta om 4,85% och 1/3 av lånet på 5 års löptid till en ränta om 4,45%

Styrelsen har genomfört en extra föreningsstämma 2023-03-10 där nya stadgar för bostadsrättsföreningen antogs.

Inflytt för bostadsrättsföreningens medlemmar har skett med start i september.

Styrelsen har valt att teckna avtal med Folksam för sin fastighetsförsäkring, inkl bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Styrelsen har även tecknat bland annat följande avtal:

- \* Envac Services Driftavtal sopsug.
- \* Primär för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård.
- \* Simpleko för ekonomisk förvaltning.
- \* Schindler Hiss AB, jour, larm, serviceavtal hissar.
- \* Återvinning LL-bolagen
- \* SOS alarm för sprinklerlarm.

\* PM Larm AB för administration av tagg.

\* Hyresavtal med Spinneriet Parkering AB

\* Servitutsavtal elnätsstation samt genomfart i garaget för Wallfast.

Styrelse har under verksamhetsåret tagit fram och antagit en kamerapolicy för garaget samt antagit trivselregler.

Produktionen har pågått och färdigställts under året. Slutmöte för produktionen har genomförts och entreprenaden godkändes per 2023-08-18.

Efter verksamhetsårets utgång har den sista osålda lägenheten i bostadsrättsföreningen sålts.

Lokalen är fortfarande outhyrd men avtalsdiskussioner förs med en potentiell hyresgäst. Föreningen har en hyresgaranti från Nordr som gäller i tre år.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 3 stycken medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	467	0	0
Balansomslutning	595 846	452 252	328 945
Soliditet (%)	73,1	0,0	0,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	0	0	0
Ökning av insatskapital	321 622 500	114 221 500	<b>435 844 000</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>321 622 500</b>	<b>114 221 500</b>	<b>435 844 000</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-533 454
behandlas så att i ny räkning överföres	-533 454
	<b>-533 454</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Årsavgifter och hyror	3, 4	466 778	0
		<b>466 778</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-240 696	0
Övriga kostnader		-11 559	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-390 657	0
		<b>-642 912</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-176 134</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-357 319	0
		<b>-357 319</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-533 453</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-533 453</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-533 454</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	572 810 343	239 159 676
Pågående nyanläggningar	7	0	184 260 000
		<b>572 810 343</b>	<b>423 419 676</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8, 9	25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>572 835 343</b>	<b>423 444 676</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 600 000	0
Övriga fordringar		3 880 879	27 447 588
		<b>10 480 879</b>	<b>27 447 588</b>
<i>Kassa och bank</i>		12 529 373	1 359 721
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 010 252</b>	<b>28 807 309</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>595 845 595</b>	<b>452 251 985</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		321 619 500	0
Uppåtelseavgifter		114 224 500	0
		<b>435 844 000</b>	<b>0</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Årets resultat		-533 454	0
		<b>-533 454</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>435 310 546</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	10		
Byggnadskreditiv		21 608 527	436 157 028
Skulder till kreditinstitut		8 057 473	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 666 000</b>	<b>436 157 028</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		81 208 527	0
Leverantörsskulder		66 170	4 375
Aktuella skatteskulder		1 231 936	0
Övriga skulder	11	18 190 582	16 090 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 171 834	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>130 869 049</b>	<b>16 094 957</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>595 845 595</b>	<b>452 251 985</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-533 454	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	390 657	0
Betald skatt	-2 908 064	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-3 050 861</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-2 515 500	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-23 542 782	-14 075 622
Förändring av leverantörsskulder	61 795	4 375
Förändring av kortfristiga skulder	113 535 860	525 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>84 488 512</b>	<b>-13 546 247</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-102 671 832	-109 800 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-102 671 832</b>	<b>-109 800 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	321 619 500	0
Upplåtelseavgifter	114 224 500	0
Upptagna lån	8 057 473	121 952 123
Amortering av lån	-414 548 501	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>29 352 972</b>	<b>121 952 123</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>11 169 652</b>	<b>-1 394 124</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 359 721	2 753 845
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 529 373</b>	<b>1 359 721</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och enlighet med BFN 2023:1.

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.

#### 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.

### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte 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 Avräkningsdatum

Avräkning med entreprenör per 2023-11-30 varpå bokslutet avser 2023-12-01 tom 2023-12-31

### Not 3 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	337 334	0
Hyror garage och parkeringsplatser	30 217	0
	<b>367 551</b>	<b>0</b>

### Not 4 Hyres- och avgiftsbortfall

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hyres- och avgiftsbortfall bostäder	0	0
Hyres- och avgiftsbortfall garage och parkeringsplatser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader lån	357 319	0
	<b>357 319</b>	<b>0</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 159 676	239 159 676
Inköp	77 281 324	0
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	256 760 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>573 201 000</b>	<b>239 159 676</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-390 657	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-390 657</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>572 810 343</b>	<b>239 159 676</b>
Taxeringsvärden byggnader	0	0
Taxeringsvärden mark	153 992 000	153 992 000
	<b>153 992 000</b>	<b>153 992 000</b>
Bokfört värde byggnader	243 842 426	0
Bokfört värde mark	328 967 917	239 159 676
	<b>572 810 343</b>	<b>239 159 676</b>

## Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 260 000	74 460 000
Inköp	72 500 000	109 800 000
Omklassificeringar till byggnad	-256 760 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>184 260 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>184 260 000</b>

## Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

### Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Bokfört värde</b>
Spinneriet Parkering AB	100%	100%	25 000 <b>25 000</b>
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Spinneriet Parkering AB	559314-0006	Stockholm	

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2023-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2022-12-31</b>
SEB Kreditiv	Rörlig	2024-03-31	21 608 527	436 157 028
SEB	4,45	2028-10-28	29 666 000	0
SEB	4,85	2024-10-24	29 800 000	0
SEB	4,85	2024-10-24	29 800 000	0
			<b>110 874 527</b>	<b>436 157 028</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			81 208 527	0

### Not 11 Övriga skulder

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till Nordr Sverige AB	5 374 502	3 374 503
Skulder till Sornia Gul Holding AB	4 741 080	4 741 079
Förskott från kund	8 075 000	7 975 000
	<b>18 190 582</b>	<b>16 090 582</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andra ställda säkerheter	89 448 000	0
	<b>89 448 000</b>	<b>0</b>

## Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Maria Wideroth  
Ordförande

Fredrik Wilson

Richard Nyberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Wärenfeldt  
Revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557520375211

## Dokument

ÅR 769638-3830 Bostadsrättsförening Spinneriet på  
Södermalm för 20230101-20231231 NY  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2024-06-19 14:14:02 CEST (+0200) av Helene  
Liljefors (HL)  
Färdigställt 2024-06-19 21:03:13 CEST (+0200)

## Initierare

Helene Liljefors (HL)  
Nordre Sverige AB  
helene.liljefors@nordre.com  
+46702397733

## Signerare

Maria Wideroth (MW)  
BRF Spinneriet  
maria.wideroth@landahl.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Charlotta Christina Wideroth"  
Signerade 2024-06-19 17:16:10 CEST (+0200)

Richard Nyberg (RN)  
BRF Spinneriet  
richard.nyberg@fastighetsuppdrag.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Richard Nyberg"  
Signerade 2024-06-19 14:59:12 CEST (+0200)

Fredrik Brännström (FB)  
BRF Spinneriet  
fredrik.brannstrom@nordre.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREDRIK WILSON"  
Signerade 2024-06-19 14:15:00 CEST (+0200)

Niclas Wärenfeldt (NW)  
Bo Revision  
niclas.warenfeldt@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Niclas Wärenfeldt"  
Signerade 2024-06-19 21:03:13 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557520375211

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## 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 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 31 december 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsmed 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, 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 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557520368646

## Dokument

### Revisionsberättelse Brf Spinneriet på Södermalm 2023

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2024-06-19 13:27:49 CEST (+0200) av Helene Liljefors (HL)*

*Färdigställt 2024-06-19 21:04:26 CEST (+0200)*

## Initierare

### Helene Liljefors (HL)

Nordr Sverige AB

*helene.liljefors@nordr.com*

+46702397733

## Signerare

### Niclas Wärenfeldt (NW)

Bo Revision

*niclas.warenfeldt@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Niclas Wärenfeldt"*

*Signerade 2024-06-19 21:04:26 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

