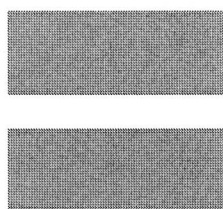


Årsredovisning 2023



Brf Tumba Torg

Org nr 769621-6766

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Tumba Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet: Föreningen äger Tumba Centrum 2 i Botkyrka kommun. Den förvärvades 2011-07-01. Fastigheten är en tredimensionell avstyckning från Tumba Centrum fastigheter.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i vinkel mot varandra på adress Tumba Torg 104-110. De två bostadshusen innehåller 41 lägenheter, varav 4 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 328 kvm, varav lägenhetsytan uppgår till 2 303 kvm (bostadsrättsyta 2 037 kvm och hyresrättsyta 265 kvm) och lokalytan till 25 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 41 bostadslägenheterna är som följer:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>
12 st	19 st	10 st

Lokaler finns i form av en gemensam tvättstuga och innanför denna ett förrådsrum som disponeras av styrelsen. Ett stort soprum finns i samma byggnad och vägg i vägg med detta ett förråd som används för föreningens trädgårdsredskap och trädgårdsmöbler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF.

Underhållsplan upprättades under 2020 och visar ett underhållsbehov om i snitt 584 601 kr per år inkl moms.

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2012	Rengöring och målning av tak
2013	Omfattande ny- och omplantering i trädgården
2014	Genomgång och reovering av hissar
2014	OVK
2014	Ny tvättmaskin och stort torkskåp
2015	Spolning av avloppsstammar
2015	Målning av fönsterbleck och hissar
2016	Ny hiss i port 104
2017	Högre staket och grindar med lås
2018	Nytt lekredskap
2018	Byte av knappsatser vid dörrarna
2018	Åtgärder för att få fungerande utebelysning och byte av belysning i tvättstuga och soprum
2018	Åtgärder efter fuktskada i lägenhet pga läckage från taket
2018	lordningställande av förråd för trädgårdsredskap och utomhusmöbler
2019	Ny belysning som är rörelsestyrd i alla trappuppgångar. Därefter målning i trapphusen på de partier där det tidigare suttit vägglampor (2020)
2019	Målning av golvet i soprummet och uppsättning av kameror
2019	Utbyte av torktumlare i tvättstugan
2019	Genomgång och åtgärder för att säkerställa funktion på handdukstorkarna i lägenheterna
2020	Tätning runt gångbryggor på taket och snörasskydd
2020	Framtagande av underhållsplan
2020	Energideklaration
2021	OVK
2021	Renovering av hyreslägenhet
2021	Renovering av hiss i port 108
2021	Renovering av vattenläcka i port 106
2021	Åtgärdat felaktig rördragnig i fyra badrum i port 106
2023	Stamspolning
2023	Underhåll av tak

Planerade åtgärder/underhåll

Reparation av taklucka pga läckage

Byte av hiss vid behov

Översyn av område i trädgården

Förvaltningsavtal avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen med Fastum AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts genom att styrelsen själva åtgärdat det eller beställt hantverkare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-07-29.

Föreningen har sitt säte i Tumba. Botkyrka kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Jan: Ny ekonomisk förvaltare: Fastum

Maj+Sept: Besiktning av taket och därefter målning och lagning av mindre fel i plåten.

Sept: Uppgörelse i Tingsrätten med anledning av vattenskadan i port 106 resulterade i ersättning till föreningen på 85 000 kronor.

Okt: Stamspolning

Okt: Centrumbolagets förvaltare har sett över och reparerat dagvattenbrunnar på gården, vilket ledde till omläggning av beläggning utanför port 110.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 43 medlemmar. Under året har 6 överlåtelser med tillträde skett och 6 medlemmar har därav utträtt och 5 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 44 medlemmar.

Föreningen har 41 lägenheter varav 37 är upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt per 2023-12-31.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras bostadsrättsinnehavaren med 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-06-14 vid påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Paulina Mark	Ledamot, ordförande
Heléne Wähleman	Ledamot, sekreterare
Mariyama Darboe	Ledamot, kassör
Marianne Peltonen	Ledamot
Marlou Comendador Maramara	Ledamot

Till **ordinarie revisor** har Håkan Werell, auktoriserad revisor vid Werell Revisionsbyrå AB, valts och till revisorssuppleant har Monica Ballin vid Werell Revisionsbyrå AB valts.

Valberedning tillsattes inte på senaste årsstämma.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2023-06-14.

Föreningens firma har tecknats av ordföranden i föreningen med någon av styrelsens ordinarie ledamöter.

Avgiftshöjningen 2024 var 5% och styrelsen har planerat för en avgiftshöjning på 5% till 2025.

h

Flerårsöversikt / Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 273	2 185	2 118	2 128
Resultat efter fin. poster (tkr)	-25	216	-1 162	-420
Soliditet (%)	54	54	54	55
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	908	868	842	842
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 522	9 526	9 531	9 535
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 761	10 766	10 771	10 776
Sparande per kvm (kr/kvm)	325	295	-57	232
Räntekänslighet (%)	12	12	13	10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	251	256	233	214
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	79	51	81

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, kabel-TV, bredband och avfallshantering. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

W

Uppllysning om förlust:

Styrelsen arbetar aktivt för att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi i föreningen. Förväntade ökade ränte- och underhållskostnader kommer att i första hand finansieras via höjda årsavgifter. Vi har ännu inte fastställt i vilken omfattning och i vilken takt som årsavgifterna kommer att behöva höjas i framtiden.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 549	4 268	1 380	-5 968	214	26 444
Disposition av föregående års resultat:			518	-304	-214	0
Årets resultat					-38	-38
Belopp vid årets utgång	26 549	4 268	1 898	-6 272	-38	26 407

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 272 184
årets förlust	-37 546
	-6 309 730

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen	584 601
Ianspråk tas av fond för yttre underhåll	-376 584
i ny räkning överföres	-6 517 747
	-6 309 730

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras enligt underhållsplan. Nuvarande underhållsplan visar ett underhållsbehov om i snitt 584 601kr per år inkl moms.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

L

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 273 160	2 184 511
Övriga rörelseintäkter		102 088	49 647
Summa rörelseintäkter		2 375 248	2 234 158
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 601 932	-1 216 241
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-166 608	-105 754
Styrelsearvoden	7	-93 262	-93 262
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-396 462	-396 462
Summa rörelsekostnader		-2 258 264	-1 811 719
Rörelseresultat		116 984	422 439
Finansiella poster			
Ränteintäkter		64 599	10 865
Räntekostnader	8	-219 129	-218 980
Summa finansiella poster		-154 530	-208 115
Resultat efter finansiella poster		-37 546	214 324
Årets resultat		-37 546	214 324

W

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	44 965 455	45 361 917
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 965 455	45 361 917
Summa anläggningstillgångar		44 965 455	45 361 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	11	1 363 172	1 014 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 776	100 988
Summa kortfristiga fordringar		1 487 948	1 115 670
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 301 992	2 207 078
Summa omsättningstillgångar		3 789 940	3 322 748
SUMMA TILLGÅNGAR		48 755 395	48 684 665

↳

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 817 826

30 817 826

Fond för yttre underhåll

1 898 465

1 380 332

Summa bundet eget kapital

32 716 291

32 198 158

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 272 184

-5 968 375

Årets resultat

-37 546

214 324

Summa fritt eget kapital

-6 309 730

-5 754 051

Summa eget kapital

26 406 561

26 444 107

Långfristiga skulder

12

Övriga skulder till kreditinstitut

13

0

21 920 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

21 920 000

10 000

Leverantörsskulder

86 411

58 269

Skatteskulder

8 342

5 893

Övriga skulder

5 363

5 904

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

328 718

240 492

Summa kortfristiga skulder

22 348 834

320 558

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 755 395

48 684 665



Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-37 546	214 324
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		396 462	396 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		358 916	610 786
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-246	352 834
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 744	1 165 230
Förändring av leverantörsskulder		28 142	-446 040
Förändring av kortfristiga skulder		73 146	-312 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten		436 214	1 370 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-10 000	-10 000
Årets kassaflöde		426 214	1 360 000
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		3 220 675	1 860 675
Likvida medel vid årets slut	15	3 646 889	3 220 675

5

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och Bokföringsnämndens kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning med tillhörande vägledning (BFNAR 2023:1).

Latent skatteskuld

Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde för fastigheten Tumba Centrum 2 uppgår till 19.140.000 kronor. Om föreningen säljer fastigheten, vilken inte är särskilt troligt, kommer föreningen att beskattas för mellanskillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga anskaffningsvärdet.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,8% / 125 år
Inventarier	14,29 / 7 år

Not 1 Föreningens intäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder*	1 849 824	1 767 520
Avgift andrahandsupplåtelse	1 750	1 208
Hysesintäkter, bostäder	385 464	372 092
Hysesintäkt bredband	28 536	27 840
Pantförskrivningsavgift (motsvaras av kostnad)	0	11 571
Övriga intäkter	7 586	4 280
Försäkringsersättningar	85 000	49 647
Elprisstöd	17 088	0
	2 375 248	2 234 158

* I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2023	2022
Fastighetsskötsel	43 907	50 260
Städning	64 521	60 695
Snöröjning/sandning	34 544	13 553
Hiss	31 834	22 440
	174 806	146 948

Not 3 Reparationer

	2023	2022
Reparation hyresrätt	0	4 994
Reparation tvättstuga	16 667	21 531
Reparation lås	34 816	8 832
Reparation VA	19 741	7 323
Reparation hissar	26 011	2 313
Reparation vattenskada	0	22 582
Reparation ventilation	0	3 663
Reparation portar	0	2 563
Reparation värme"	6 930	0
	104 165	73 801

L

Not 4 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	19 084	0
Underhåll källarutrymmen	0	13 180
Underhåll tvättstuga	0	53 288
Underhåll VA	42 500	0
Underhåll tak	315 000	0
	376 584	66 468

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	58 054	107 096
Fjärrvärme	419 623	388 711
Vatten- och avlopp	99 969	92 944
Sophämtning, sopsug, grovsopor	94 047	82 507
Fastighetsförsäkring	82 655	95 141
Kommunikation	109 108	100 345
Kommunal fastighetsavgift	65 149	62 279
Skadedjurstillägg	17 772	0
	946 377	929 023

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	65 149	62 936
Revisionsarvode extern revisor	14 062	13 750
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	5 315	6 256
Möteskostnader styrelse och stämma	2 450	107
Föreningsavgifter	0	5 162
Juridiska åtgärder	47 276	8 325
Kontorsmaterial och trycksaker	2 669	2 149
Övriga förvaltningskostnader	17 344	7 069
Förbrukningsinventarier och material	12 343	0
	166 608	105 754

6

Not 7 Styrelsearvoden och övriga ersättningar

Följande ersättningar har utgått

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter på utbetalda arvoden	18 262	18 262
	93 262	93 262

Not 8 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostn för fastighetslån	218 629	218 980
Övriga räntor och finansiella kostnader	500	0
	219 129	218 980

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 548 325	49 548 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 548 325	49 548 325
Ingående avskrivningar	-4 186 408	-3 789 946
Årets avskrivningar	-396 462	-396 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 582 870	-4 186 408
Utgående redovisat värde	44 965 455	45 361 917
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	48 600 000	48 600 000
Bokfört värde byggnader	44 965 455	45 361 917
Bokfört värde mark	0	0
	44 965 455	45 361 917

Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.



Not 10 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 804	101 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 804	101 804
Ingående avskrivningar	-101 804	-101 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 804	-101 804
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på skattekonto	18 275	1 040
Klientmedelskonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	0	880 553
Klientmedelskonto i DB hos ekonomisk förvaltare	1 344 897	133 044
	1 363 172	1 014 637

Not 12 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	0,50	2024-06-28	1 920 000	1 930 000
SEB	1,53	2024-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB	0,56	2024-06-28	10 000 000	10 000 000
			21 920 000	21 930 000
Kortfristig del av långfristig skuld			21 920 000	10 000

L

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter för kvartal 1 nya året	185 037	135 913
Räntor	53 784	1 536
Revision	15 000	15 000
Övrigt upplupna kostnader (el, värme och avfall)	80 261	88 043
	334 082	240 492

Not 15 Likvida medel

I likvida medel ingår även klientmedelskontot hos ekonomisk förvaltare.

Not 16 Ställda säkerheter

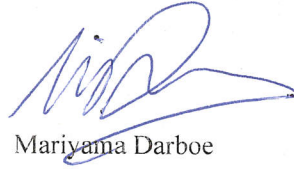
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 270 000	27 270 000
	27 270 000	27 270 000

✓

Tumba 2024-06-04



Paulina Mark
Ordförande



Mariyama Darboe



Heléne Wähleman



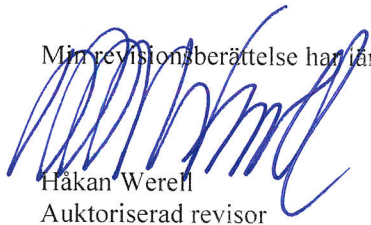
Marianne Peltonen



Marlou Comendador Maramara

Mitt revisionsberättelse har lämnats

2024-06-05



Håkan Werell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tumba Torg

Org. nr 769621-6766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tumba Torg för år 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Tumba Torg för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 vårt 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.

Tumba den 5 juni 2024

Håkan Werell

Auktoriserad revisor