

Styrelsen för Brf Tumba Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 renovering 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 rördragning 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

April: Omsättning av ett av föreningens lån till en ränta på 3,7%.
Maj: Åtgärder på gården: Nya blomlådor och byte av sand i sandlådan
Maj: Reparation av grovtvättmaskin
Maj: Reparation av tak vid port 104 efter läckage
Juni: Fel på el i hyreslägenhet som orsakade skador. Reparation gjordes och hyresgäst ersattes för skadorna.
Sept: Beslut att föreningens andra lån har rörlig ränta tillsvidare.
Sept: Botkyrka kommun säger upp sin hyreslägenhet. Lägenheten läggs ut till försäljning efter besiktning. Oktober: Hyresgäst säger upp lägenhet.

Under hela året har det varit problem med automatik i på portar och låsen i grindarna. Återkommande reparationer har skett men det återstår fortfarande åtgärder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 44 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse med tillträde skett och 1 medlem har därav utträtt och 2 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 45 medlemmar.

Föreningen har 41 lägenheter varav 38 är upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt per 2024-12-31.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras bostadsrättsinnehavaren med 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2024-06-17 vid påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Seren Kinali	Ordförande
Kaan Amargan	Kassör, tillträdde i styrelsen 9 september 2024
Heléne Wähleman	Ledamot
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 10, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2024-06-17. Ytterligare ett konstituerande möte hölls 2024-09-18 då styrelsen blivit komplett.

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



Flerårsöversikt / Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 361	2 273	2 185	2 118
Resultat efter fin. poster (tkr)	-89	-25	216	-1 162
Soliditet (%)	57	54	54	54
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	921	908	868	842
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 985	9 522	9 526	9 531
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 461	10 761	10 766	10 771
Sparande per kvm (kr/kvm)	164	325	295	-57
Räntekänslighet (%)	10	12	12	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	284	251	256	233
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	78	79	51

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.

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	1 898	-6 272	-38	26 407
Disposition av föregående års resultat:			208	-246	38	0
Årets resultat					-89	-89
Belopp vid årets utgång	26 549	4 268	2 106	-6 518	-89	26 317

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 517 747
årets förlust	-89 434
	-6 607 181

behandlas så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen	584 601
lanspråkats av fond för yttre underhåll	-42 964
i ny räkning överföres	-7 148 818
	-6 607 181

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 360 596	2 273 160
Övriga rörelseintäkter		18 704	102 088
Summa rörelseintäkter		2 379 300	2 375 248
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 328 525	-1 601 932
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-123 482	-166 608
Styrelsearvoden	7	-98 565	-93 262
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-396 462	-396 462
Summa rörelsekostnader		-1 947 034	-2 258 264
Rörelseresultat		432 266	116 984
Finansiella poster			
Ränteintäkter		55 839	64 599
Räntekostnader	8	-577 539	-219 129
Summa finansiella poster		-521 700	-154 530
Resultat efter finansiella poster		-89 434	-37 546
Årets resultat		-89 434	-37 546



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	44 568 993	44 965 455
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 568 993	44 965 455
Summa anläggningstillgångar		44 568 993	44 965 455
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	11	1 252 966	1 363 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 400	124 776
Summa kortfristiga fordringar		1 348 366	1 487 948
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		638 296	2 301 992
Summa omsättningstillgångar		1 986 662	3 789 940
SUMMA TILLGÅNGAR		46 555 655	48 755 395

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 817 826

30 817 826

Fond för yttre underhåll

2 106 482

1 898 465

Summa bundet eget kapital

32 924 308

32 716 291

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 517 747

-6 272 184

Årets resultat

-89 434

-37 546

Summa fritt eget kapital

-6 607 181

-6 309 730

Summa eget kapital

26 317 127

26 406 561

Långfristiga skulder

12

Övriga skulder till kreditinstitut

13

10 000 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

10 000 000

21 920 000

Leverantörsskulder

36 642

86 411

Skatteskulder

6 382

8 342

Övriga skulder

0

5 363

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

195 504

328 718

Summa kortfristiga skulder

10 238 528

22 348 834

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 555 655

48 755 395

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-89 433	-37 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		396 462	396 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		307 029	358 916
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		29 780	-41 225
Förändring av kortfristiga skulder		-190 305	118 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		146 504	436 214
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 920 000	-10 000
Årets kassaflöde		-1 773 496	426 214
Likvida medel och avräkningskonto	15		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 646 888	3 220 674
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	15	1 873 392	3 646 888

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder*	1 947 922	1 849 824
Reduktion för självförvaltning	-10 750	0
Avgift andrahandsupplåtelse	0	1 750
Hysesintäkter, bostäder	392 690	385 464
Hysesintäkt bredband	28 487	28 536
Försäkringsersättningar	0	85 000
Elprisstöd	0	17 088
Övriga intäkter	20 951	4 129
	2 379 300	2 371 791

* I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2024	2023
Fastighetsskötsel	36 876	43 907
Städning	70 780	64 521
Snöröjning/sandning	16 929	34 544
Hiss	25 067	31 834
	149 652	174 806

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Reparation tvättstuga	30 052	16 667
Reparation lås	36 414	34 816
Reparation VA	3 398	19 741
Reparation elinstallationer	11 530	0
Reparation hissar	8 113	26 011
Reparation värme	4 109	6 930
Reparation tak	18 125	0
Reparation dörrar	17 820	0
	129 561	104 165

Not 4 Periodiskt underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	19 084
Underhåll VA	0	42 500
Underhåll tak	42 964	315 000
	42 964	376 584

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2024	2023
Fastighetsel	43 087	58 054
Fjärrvärme	461 729	419 623
Vatten- och avlopp	126 983	99 969
Sophämtning, sopsug, grovsopor	106 828	94 047
Fastighetsförsäkring	68 501	82 655
Kommunikation	113 256	109 108
Kommunal fastighetsavgift	66 829	65 149
Skadedjurstillägg	19 135	17 772
	1 006 348	946 377

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	69 044	65 149
Revisionsarvode extern revisor	14 062	14 062
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	0	5 315
Möteskostnader styrelse och stämma	3 395	2 450
Juridiska åtgärder	5 907	47 276
Kontorsmaterial och trycksaker	0	2 669
Övriga förvaltningskostnader	16 050	17 344
Förbrukningsinventarier och material	15 024	12 343
	123 482	166 608

Not 7 Styrelsearvoden och övriga ersättningar

Följande ersättningar har utgått

	2024	2023
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter på utbetalda arvoden	23 565	18 262
	98 565	93 262

Not 8 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostn för fastighetslån	575 706	218 629
Övriga räntor och finansiella kostnader	1 833	500
	577 539	219 129

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 548 325	49 548 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 548 325	49 548 325
Ingående avskrivningar	-4 582 870	-4 186 408
Årets avskrivningar	-396 462	-396 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 979 332	-4 582 870
Utgående redovisat värde	44 568 993	44 965 455
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	44 568 993	44 965 455
Bokfört värde mark	0	0
	44 568 993	44 965 455

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

Not 10 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel på skattekonto	17 870	18 275
Klientmedelskonto i DB hos ekonomisk förvaltare	1 235 096	1 344 897
	1 252 966	1 363 172

Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
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 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	0,50	2024-06-28	0	1 920 000
SEB 33771681	3,84	2027-04-28	10 000 000	10 000 000
SEB 33771711	3,13	2025-06-28	10 000 000	10 000 000
			20 000 000	21 920 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 000 000	21 920 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter för kvartal 1 nya året	84 912	185 037
Räntor	2 602	53 784
Revision	15 000	15 000
Övrigt upplupna kostnader	92 990	80 261
	195 504	334 082

Not 15 Likvida medel

I likvida medel ingår även klientmedelskontot hos ekonomisk förvaltare.

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 270 000	27 270 000
	27 270 000	27 270 000

Tumba 2025-05-27



Seren Kinali



Kaan Amargan



Heléne Wähleman



Marianne Peltonen



Marlou Comendador Maramara

Mitt revisionsberättelse har lämnats 2025-05-27



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 2024.

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 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 handlingar 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 2024 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 27 maj 2024

Håkan Werell

Auktoriserad revisor