



# Årsredovisning 2023



**Brf Tumba Torg**

**Org nr 769621-6766**

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 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	Iordningställande 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***

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 överlåtelse 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 lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pansättningsavgift debiteras bostadsrättsinnehavaren med 1% av prisbasbeloppet.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-06-14 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.

Styrelsen planerar en avgiftshöjning på ca 4% för 2024.

<b>Flerårsöversikt / Nyckeltal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
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.

### Upplysning om förlust:

Föreningen har ett underskott på 38 tkr, medan avskrivningen på fastigheten motsvarar 396 tkr. Om man bortser från avskrivningen då har föreningen ett positivt resultat. Eftersom att avskrivningarna påverkar inte likviditet så kommer detta negativa resultat inte leda till förbrukning av föreningens likvidamedel.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att föreningen själv sparar ihop reserverna som behövs.
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

### 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
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 549</b>	<b>4 268</b>	<b>1 898</b>	<b>-6 272</b>	<b>-38</b>	<b>26 407</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 272 184
årets förlust	-37 546
	<b>-6 309 730</b>

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
	<b>-6 309 730</b>

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.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		2 273 160	2 184 511
Övriga rörelseintäkter		102 088	49 647
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 375 248</b>	<b>2 234 158</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 258 264</b>	<b>-1 811 719</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>116 984</b>	<b>422 439</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		64 599	10 865
Räntekostnader	8	-219 129	-218 980
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-154 530</b>	<b>-208 115</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-37 546</b>	<b>214 324</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-37 546</b>	<b>214 324</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	9	44 965 455	45 361 917
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 965 455</b>	<b>45 361 917</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 965 455</b>	<b>45 361 917</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 487 948</b>	<b>1 115 670</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 301 992	2 207 078
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 789 940</b>	<b>3 322 748</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 755 395</b>	<b>48 684 665</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		30 817 826	30 817 826
Fond för yttre underhåll		1 898 465	1 380 332
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 716 291</b>	<b>32 198 158</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 272 184	-5 968 375
Årets resultat		-37 546	214 324
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 309 730</b>	<b>-5 754 051</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 406 561</b>	<b>26 444 107</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	0	21 920 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 348 834</b>	<b>320 558</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 755 395</b>	<b>48 684 665</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-37 546	214 324
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		396 462	396 462
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>358 916</b>	<b>610 786</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>436 214</b>	<b>1 370 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-10 000	-10 000
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>426 214</b>	<b>1 360 000</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	15		
Likvida medel vid årets början		3 220 675	1 860 675
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	<b>3 646 889</b>	<b>3 220 675</b>

## 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
	<b>2 375 248</b>	<b>2 234 158</b>

\* 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
	<b>174 806</b>	<b>146 948</b>

### 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
	<b>104 165</b>	<b>73 801</b>

#### 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
	<b>376 584</b>	<b>66 468</b>

#### 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
	<b>946 377</b>	<b>929 023</b>

#### 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
	<b>166 608</b>	<b>105 754</b>

### 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
	<b>93 262</b>	<b>93 262</b>

### Not 8 Räntekostnader

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

### Not 9 Byggnader och mark

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

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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101 804</b>	<b>101 804</b>
Ingående avskrivningar	-101 804	-101 804
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-101 804</b>	<b>-101 804</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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
	<b>1 363 172</b>	<b>1 014 637</b>

### Not 12 Långfristiga skulder

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

### 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
			<b>21 920 000</b>	<b>21 930 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	21 920 000	10 000
--------------------------------------	------------	--------

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
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
	<b>334 082</b>	<b>240 492</b>

**Not 15 Likvida medel**

I likvida medel ingår även klientmedelskontot hos ekonomisk förvaltare.

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	27 270 000	27 270 000
	<b>27 270 000</b>	<b>27 270 000</b>



Tumba

Paulina Mark  
Ordförande

Mariyama Darboe

Heléne Wähleman

Marianne Peltonen

Marlou Comendador Maramara

Min revisionsberättelse har lämnats

Håkan Werell  
Auktoriserad revisor