

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Tumba Torg**

769621-6766

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Brf Tumba Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkringar.

Föreningen har sitt säte i Tumba. Botkyrka kommun.

### Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 45 medlemmar. Under året har 4 överlåtelser med tillträde skett och 5 medlemmar har därav utträtt och 4 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 2020-12-31.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 128	2 097	2 146	2 194
Resultat efter finansiella poster	-420	-57	-193	-10
Soliditet (%)	55	56	52	46

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 549	4 268	211	-3 157	-57	27 814
Disposition av föregående års resultat:				-57	57	0
Årets resultat					-420	-420
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 549</b>	<b>4 268</b>	<b>211</b>	<b>-3 214</b>	<b>-420</b>	<b>27 394</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 214 561
årets förlust	-420 158
	<b>-3 634 719</b>

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen	584 601
i ny räkning överföres	-4 219 320
	<b>-3 634 719</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 med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		2 128 411	2 096 542
Övriga rörelseintäkter		0	300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 128 411</b>	<b>2 096 842</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 658 169	-1 229 768
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-98 137	-151 536
Styrelsearvodet	7	-95 383	-70 745
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-396 462	-396 462
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 248 151</b>	<b>-1 848 511</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-119 740</b>	<b>248 331</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		6 886	7 254
Räntekostnader	8	-307 304	-313 053
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-300 418</b>	<b>-305 799</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-420 158</b>	<b>-57 468</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-420 158</b>	<b>-57 468</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	46 154 841	46 551 303
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 154 841</b>	<b>46 551 303</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 154 841</b>	<b>46 551 303</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		5 660	0
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	11	703 467	769 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	61 376	58 399
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>770 503</b>	<b>828 064</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 704 433	2 703 906
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 474 936</b>	<b>3 531 970</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 629 777</b>	<b>50 083 273</b>

✓

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 817 826	30 817 826
Fond för yttre underhåll		211 130	211 130
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 028 956</b>	<b>31 028 956</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 214 561	-3 157 094
Årets resultat		-420 158	-57 468
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 634 719</b>	<b>-3 214 562</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 394 237</b>	<b>27 814 394</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13		
	14	10 000 000	21 950 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	11 950 000	10 000
Leverantörsskulder		103 302	117 008
Skatteskulder		3 325	2 336
Övriga skulder		3 231	3 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	175 682	186 304
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 235 540</b>	<b>318 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 629 777</b>	<b>50 083 273</b>

✓

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### 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

	2020	2019
Årsavgifter	1 715 362	1 673 983
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	14 962	9 654
Hyror bostäder	359 997	374 810
Kommunikation (TV, Tele, IT)	27 840	27 509
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	8 512	8 560
Övriga intäkter	1 738	2 327
	<b>2 128 411</b>	<b>2 096 843</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel	82 762	79 936
Städning	55 464	55 200
Snöröjning	2 832	15 631
Hiss	25 250	19 500
Kontroll -Tillsynsavgift	0	2 144
	<b>166 308</b>	<b>172 411</b>

U



### Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation portar	12 635	0
Reparation soprum/sophus	0	3 094
Reparation lås	6 618	725
Reparation tvättstuga	5 934	3 413
Reparation VVS	29 998	6 817
Reparation elinstallationer	0	13 045
Reparation hiss	26 677	10 415
Teknisk förvaltning (kreditering fr 2018)	46 813	-19 294
Vattenskada	2 619	9 394
	<b>131 294</b>	<b>27 609</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll byggnad	11 278	0
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	8 985	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen (soprum)	32 313	19 375
Periodiskt underhåll tvättstuga	24 268	0
Periodiskt underhåll tak	335 680	0
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	208 708
Periodiskt underhåll fasad	151 287	0
	<b>563 811</b>	<b>228 083</b>

### Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	55 612	69 930
Uppvärmning	349 099	358 933
Vattenkostnader	88 141	82 166
Sophämtning, sopsug, grovsopor	85 916	79 683
Försäkring	61 069	58 450
Kommunikation (TV, Tele, IT)	98 331	96 046
Fastighetsskatt	58 589	56 457
	<b>796 757</b>	<b>801 665</b>



**Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader**

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	58 139	64 030
Revisionsarvoden (extern revisor)	12 469	14 438
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	8 512	8 560
Möteskostnader styrelse och stämma	0	1 143
Föreningsavgifter	5 184	5 142
Kontorsmaterial och trycksaker	5 906	7 196
Övriga förvaltningskostnader	7 927	51 027
	<b>98 137</b>	<b>151 536</b>

**Not 7 Styrelsearvoden och övriga ersättningar**

Följande ersättningar har utgått

	2020	2019
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter på utbetalda arvoden	20 383	21 870
Återfört från tidigare års reservering	0	-30 555
Utbildningskostnader	0	4 430
	<b>95 383</b>	<b>70 745</b>

**Not 8 Räntekostnader**

	2020	2019
Låneräntor	307 302	313 053
Övriga räntor och finansiella kostnader	2	0
	<b>307 304</b>	<b>313 053</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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	-2 997 022	-2 600 560
Årets avskrivningar	-396 462	-396 462
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 393 484</b>	<b>-2 997 022</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 154 841</b>	<b>46 551 303</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	9 200 000	9 200 000
	<b>36 200 000</b>	<b>36 200 000</b>
Bokfört värde byggnader	46 154 841	46 551 303
Bokfört värde mark	0	0
	<b>46 154 841</b>	<b>46 551 303</b>

**Not 10 Inventarier**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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
Årets avskrivningar	0	0
<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**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Likvida medel på skattekonto	2 940	32
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	700 527	769 633
	<b>703 467</b>	<b>769 665</b>

✓

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	23 548	22 753
Anticimex	4 986	4 796
Serviceavtal hiss	5 625	3 750
ComHem	24 672	24 610
Fastighetsjour	2 545	2 490
	<b>61 376</b>	<b>58 399</b>

### Not 13 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	21 910 000
	<b>0</b>	<b>21 910 000</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,14	2021-03-28	1 950 000	1 960 000
SEB	1,53	2024-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB	1,27	2021-06-28	10 000 000	10 000 000
			<b>21 950 000</b>	<b>21 960 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			11 950 000	10 000

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter för kvartal 1 nya året	158 138	169 360
Räntor	2 544	1 944
Revision	15 000	15 000
	<b>175 682</b>	<b>186 304</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	27 270 000	27 270 000
	<b>27 270 000</b>	<b>27 270 000</b>

h

Tumba 2021-04-15



Inger Gissla  
Ordförande



Mariyama Darboe



Heléne Wähleman

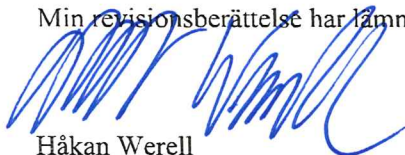
Marianne Peltonen



Louise Fernanda Stjern



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17



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 2020.

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 2020 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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 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 17 maj 2021

Håkan Werell

Auktoriserad revisor