

Årsredovisning
för
Brf Tumba Torg

769621-6766

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Tumba Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 med beteckningen Tumba Centrum 2 i Botkyrka kommun 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

Förvaltningsavtal avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen med Arcada 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

OVK

Renovering av hyreslägenhet

Renovering av hiss i port 108

Renovering av vattenläcka i port 106

Åtgärdat felaktig rördragning i fyra badrum i port 106 som upptäcktes vid vattenläckan

Den 2 maj 2021 uppstod en stor vattenläcka i port 106. Under en renovering i mitten lägenheten på tredje våningen gick ett varmvattenrör av i köket och varmvatten forsade ut i lägenheten och vidare ner i trapphuset. De två lägenheterna under samt de tre vid sidan fick vattenskador i olik omfattning. De två direkt under fick utrymmas under ca fem månader för att renoveras.

Fuktskadorna som uppstod har reparerades och i samband med detta åtgärdades även felaktig lutning på rören i berörda badrum. I lägenheten på bottenplanet gjordes också en omdragning av rör för att åtgärda tidigare läckage till affärslokaler under.

Den största delen av kostnaderna har täckts av försäkringsbolaget men en stor del av kostnaderna har även drabbat föreningen. Det pågår kontakter med jurister på Fastighetsägarna för att undersöka om föreningen kan driva frågan att få även andra kostnader betalda av den medlem(memleddens försäkringsbolag) som orsakade vattenskadan.

Planerade åtgärder/underhåll

Renovering och modernisering av hissar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 44 medlemmar. Under året har 4 överlåtelser med tillträde skett och 4 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 2021-12-31.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-06-15 vid påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Inger Gissla	Ledamot, ordförande
Heléne Wähleman	Ledamot, sekreterare
Mariyama Darboe	Ledamot, kassör
Marianne Peltonen	Ledamot
Paulina Mark	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 2021-06-15.

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

Flerårsöversikt / Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta (kr)	842	842	854	863
Drift- och förvaltning /kvm byggnadsyta (kr)	859	549	521	621
Lån /kvm bostadsrättsyta (kr)	10 771	10 776	11 198	12 837
Belåningsgrad % av taxeringsvärdet	61	61	61	77
Underhållsöverskott /kvm byggnadsyta (kr)	-57	232	244	130
Underhållsöverskott (kr)	-133 071	540 115	567 077	302 067
Nettoomsättning (tkr)	2 118	2 128	2 097	2 146
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 164	-420	-57	-193
Soliditet (%)	54	55	56	52

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 2 037 kvm, lokalyta 25 kvm samt byggnadsyta 2 328 kvm

Årsavgifterna förändrades senast 2022-01-01 genom en höjning med 3 %. Dessförinnan förändrades avgifterna senast 2017-01-01 genom en höjning med 4 %. Enligt stadgarna är det styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

En underhållsplan har tagits fram som visar att föreningens framtida underhåll beräknas till 251 kr/kvm byggnadsyta i snitt per år, eller totalt 584 601 kr per år.

Underhållsöverskottet eller sparandet till framtida underhåll har under året inte varit tillfredsställande på grund av vattenskadorna under året.

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.

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	-3 215	-420	27 394
Disposition av föregående års resultat:			585	-1 005	420	0
Årets resultat					-1 164	-1 164
Belopp vid årets utgång	26 549	4 268	796	-4 220	-1 164	26 230

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 219 320
årets förlust	-1 164 454
	-5 383 774

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen	584 601
i ny räkning överföres	-5 968 375
	-5 383 774

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.

h

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 118 403	2 128 411
Övriga rörelseintäkter		1 238 901	0
Summa rörelseintäkter		3 357 304	2 128 411
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-3 675 590	-1 658 169
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-108 702	-98 137
Styrelsearvoden	7	-95 383	-95 383
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-396 462	-396 462
Summa rörelsekostnader		-4 276 137	-2 248 151
Rörelseresultat		-918 833	-119 740
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 473	6 886
Räntekostnader	8	-252 094	-307 304
Summa finansiella poster		-245 621	-300 418
Resultat efter finansiella poster		-1 164 454	-420 158
Årets resultat		-1 164 454	-420 158

h

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 9 45 758 379 46 154 841

Inventarier, verktyg och installationer 10 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar 45 758 379 46 154 841

Summa anläggningstillgångar 45 758 379 46 154 841

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran 8 174 5 660

Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar 11 162 956 703 467

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 12 1 266 263 61 376

Summa kortfristiga fordringar 1 437 393 770 503

Kassa och bank

Kassa och bank 1 701 552 2 704 433

Summa omsättningstillgångar 3 138 945 3 474 936

SUMMA TILLGÅNGAR

48 897 324 49 629 777

h

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 817 826	30 817 826
Fond för yttre underhåll		795 731	211 130
Summa bundet eget kapital		31 613 557	31 028 956
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 219 320	-3 214 561
Årets resultat		-1 164 454	-420 158
Summa fritt eget kapital		-5 383 774	-3 634 719
Summa eget kapital		26 229 783	27 394 237
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13		
	14	21 930 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	10 000	11 950 000
Leverantörsskulder		504 309	103 302
Skatteskulder		4 555	3 325
Övriga skulder		3 231	3 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	215 446	175 682
Summa kortfristiga skulder		737 541	12 235 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 897 324	49 629 777

h

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

Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

h

Not 1 Föreningens intäkter

	2021	2020
Årsavgifter	1 715 362	1 715 362
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	2 100	14 962
Hyror bostäder	365 367	359 997
Kommunikation (TV, Tele, IT)	27 840	27 840
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	7 134	8 512
Övriga intäkter	602	1 738
Försäkringsersättning	1 238 901	0
	3 357 306	2 128 411

Not 2 Fastighetsskötsel

	2021	2020
Fastighetsskötsel	46 927	82 762
Städning	51 532	55 464
Snöröjning	24 621	2 832
Hiss	27 245	25 250
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	29 271	0
Förbrukningsinventarier fastighet	2 143	0
	181 739	166 308

Not 3 Reparationer

	2021	2020
Reparation hyreslägenheter	1 888	0
Reparation portar	0	12 635
Reparation lås	3 160	6 618
Reparation tvättstuga	21 413	5 934
Reparation VVS	27 873	29 998
Reparation elinstallationer	21 590	0
Reparation hiss	33 983	26 677
Teknisk förvaltning (kreditering fr 2018)	0	46 813
Vattenskada	1 886 879	2 619
	1 996 786	131 294

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll byggnad	0	11 278
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	16 903	8 985
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen (soprum)	47 146	32 313
Periodiskt underhåll tvättstuga	0	24 268
Periodiskt underhåll hiss	547 464	0
Periodiskt underhåll tak	0	335 680
Periodiskt underhåll lås och portar	23 408	0
Periodiskt underhåll fasad	0	151 287
	634 921	563 811

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2021	2020
Fastighetsel	71 002	55 612
Uppvärmning	383 628	349 099
Vattenkostnader	81 663	88 141
Sophämtning, sopsug, grovsopor	89 473	85 916
Försäkring	77 869	61 069
Kommunikation (TV, Tele, IT)	98 690	98 331
Fastighetsskatt	59 819	58 589
	862 144	796 757

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2021 har varit 1 459 kr per bostadslägenhet.

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	61 252	58 139
Revisionsarvoden (extern revisor)	12 469	12 469
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	7 134	8 512
Möteskostnader styrelse och stämma	178	0
Föreningsavgifter	5 034	5 184
Kontorsmaterial och trycksaker	8 205	5 906
Juridiska åtgärder	5 500	0
Övriga förvaltningskostnader	8 931	7 927
	108 703	98 137

Not 7 Styrelsearvoden och övriga ersättningar

Följande ersättningar har utgått

	2021	2020
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter på utbetalda arvoden	20 383	20 383
	95 383	95 383

Not 8 Räntekostnader

	2021	2020
Låneräntor	251 846	307 302
Övriga räntor och finansiella kostnader	249	2
	252 095	307 304

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 548 325	49 548 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 548 325	49 548 325
Ingående avskrivningar	-3 393 484	-2 997 022
Årets avskrivningar	-396 462	-396 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 789 946	-3 393 484
Utgående redovisat värde	45 758 379	46 154 841
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	9 200 000	9 200 000
	36 200 000	36 200 000
Bokfört värde byggnader	45 758 379	46 154 841
Bokfört värde mark	0	0
	45 758 379	46 154 841

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



Not 10 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
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

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel på skattekonto	3 832	2 940
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	159 124	700 527
	162 956	703 467

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	39 063	23 548
Anticimex	5 136	4 986
Serviceavtal hiss	11 250	5 625
ComHem	25 085	24 672
Fastighetsjour	2 590	2 545
Försäkringsersättning vattenskador, inbet 4/1-2022	1 183 139	0
	1 266 263	61 376

Not 13 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,50	2024-06-28	1 940 000	1 950 000
SEB	1,53	2024-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB	0,56	2024-06-28	10 000 000	10 000 000
			21 940 000	21 950 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 000	11 950 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter för kvartal 1 nya året	197 829	158 138
Räntor	1 538	2 544
Revision	15 000	15 000
Övrigt	1 079	0
	215 446	175 682

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	27 270 000	27 270 000
	27 270 000	27 270 000

h

Tumba 2022-05-18



Inger Gissla
Ordförande



Mariyam Darboe



Heléne Wähleman



Marianne Peltonen



Paulina Mark

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-18



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 2021.

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 2021 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 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 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, förfälskning, 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 2021 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 18 maj 2022

Håkan Werell

Auktoriserad revisor