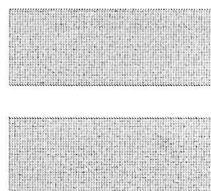


Årsredovisning 2022



Brf Tumba Torg

Org nr 769621-6766

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Tumba Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

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.

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

Planerade åtgärder/underhåll

Renovering och modernisering av hissar.
Besiktning av tak enligt avtal.

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.

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av ekonomisk förvaltare från Arcada AB till Fastum AB
- Inköp av ny tvättmaskin
- Borttagande av det lilla torkskåpet som ej gick att laga
- Träd har forslats bort efter att de skadats vid kraftigt snöfall.

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 reparerats 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 driva frågan att få även andra kostnader betalda av den medlem (medlemmens försäkringsbolag) som orsakade vattenskadorna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 44 medlemmar. Under året har 6 överlåtelser med tillträde skett och 6 medlemmar har därav utträtt och 9 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 47 medlemmar.

Föreningen har 41 lägenheter varav 37 är upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt per 2022-12-31.

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 2022-06-15.

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

h

Flerårsöversikt / Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 185	2 118	2 128	2 097
Resultat efter fin. poster (tkr)	214	-1 164	-420	-57
Soliditet (%)	54	54	55	56
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta (kr)	868	842	842	854
Lån /kvm bostadsrättsyta (kr)	10 766	10 771	10 776	11 198
Belåningsgrad % av taxeringsvärdet	45	61	61	61
Underhållsöverskott /kvm byggnadsyta (kr)	290	-57	232	244
Underhållsöverskott (kr)	677 253	-133 071	540 115	567 077

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

Årsavgifterna förändrades senast 2023-02-01 genom en höjning med 5 %. Dessförinnan förändrades avgifterna senast 2022-01-01 genom en höjning med 3 %. Enligt stadgarna är det styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal. Styrelsen räknar med att avgifterna måste höjas med ca 4% även nästa år.

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.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad % av taxeringsvärde

Förenings totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

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.

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.



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	796	-4 219	-1 164	26 230
Disposition av föregående års resultat:			585	-1 749	1 164	0
Årets resultat					214	214
Belopp vid årets utgång	26 549	4 268	1 381	-5 968	214	26 444

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 968 375
årets vinst	214 324
	-5 754 051

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen	584 601
Ianspråktagas av fond för yttre underhåll	-66 468
i ny räkning överföres	-6 272 184
	-5 754 051

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras enligt undreholdsplan. 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	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 184 511	2 118 404
Övriga rörelseintäkter		49 647	1 238 901
Summa rörelseintäkter		2 234 158	3 357 305
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 216 241	-3 676 311
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-105 754	-107 982
Styrelsearvoden	7	-93 262	-95 383
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-396 462	-396 462
Summa rörelsekostnader		-1 811 719	-4 276 138
Rörelseresultat		422 439	-918 833
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10 865	6 473
Räntekostnader	8	-218 980	-252 094
Summa finansiella poster		-208 115	-245 621
Resultat efter finansiella poster		214 324	-1 164 454
Årets resultat		214 324	-1 164 454

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	45 361 917	45 758 379
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 361 917	45 758 379
Summa anläggningstillgångar		45 361 917	45 758 379
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		0	8 174
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	11	1 014 682	162 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 988	1 266 263
Summa kortfristiga fordringar		1 115 670	1 437 393
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 207 078	1 701 552
Summa omsättningstillgångar		3 322 748	3 138 945
SUMMA TILLGÅNGAR		48 684 665	48 897 324

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 817 826	30 817 826
Fond för yttre underhåll		1 380 332	795 731
Summa bundet eget kapital		32 198 158	31 613 557
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 968 375	-4 219 320
Årets resultat		214 324	-1 164 454
Summa fritt eget kapital		-5 754 051	-5 383 774
Summa eget kapital		26 444 107	26 229 783
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12		
	13	21 920 000	21 930 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	10 000	10 000
Leverantörsskulder		58 269	504 309
Skatteskulder		5 893	4 555
Övriga skulder		5 904	3 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	240 492	215 446
Summa kortfristiga skulder		320 558	737 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 684 665	48 897 324

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

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
Inventarier

0,8% / 125 år
14,29 / 7 år

Not 1 Föreningens intäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 767 520	1 715 362
Avgift andrahandsupplåtelse	1 208	2 100
Hysesintäkter, bostäder	372 092	365 367
Hysesintäkt bredband	27 840	27 840
Pantförskrivningsavgift (motsvaras av kostnad)	11 571	7 134
Övriga intäkter	4 280	602
Försäkringsersättningar	49 647	1 238 901
	2 234 158	3 357 306

Not 2 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Fastighetsskötsel	50 260	46 927
Städning	60 695	51 532
Snöröjning/sandning	13 553	24 621
Hiss	22 440	27 245
OVK-besiktning	0	29 271
Förbrukningsinventarier fastighet	0	2 143
	146 948	181 739

Not 3 Reparationer

	2022	2021
Reparation hyresrätt	4 994	1 888
Reparation tvättstuga	21 531	21 413
Reparation lås	8 832	3 160
Reparation VA	7 323	27 873
Reparation elinstallationer	0	21 590
Reparation hissar	2 313	33 983
Reparation vattenskada	22 582	1 886 879
Reparation ventilation	3 663	0
Reparation portar	2 563	0
	73 801	1 996 786



Not 4 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen (soprum)	0	47 146
Underhåll hissar	0	547 464
Underhåll källarutrymmen	13 180	23 408
Underhåll hyresrätter	0	16 903
Underhåll tvättstuga	53 288	0
	66 468	634 921

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetsel	107 096	71 002
Fjärrvärme	388 711	383 628
Vatten- och avlopp	92 944	81 663
Sophämtning, sopsug, grovsopor	82 507	89 473
Fastighetsförsäkring	95 141	77 869
Kommunikation	100 345	98 690
Kommunal fastighetsavgift	62 279	59 819
	929 023	862 144

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	62 936	61 252
Revisionsarvode extern revisor	13 750	12 469
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	6 256	7 134
Möteskostnader styrelse och stämma	107	178
Föreningsavgifter	5 162	5 034
Juridiska åtgärder	8 325	5 500
Kontorsmaterial och trycksaker	2 149	8 205
Övriga förvaltningskostnader	7 069	8 931
	105 754	108 703

Not 7 Styrelsearvoden och övriga ersättningar

Följande ersättningar har utgått

	2022	2021
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter på utbetalda arvoden	18 262	20 383
	93 262	95 383

Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostn för fastighetslån	218 980	251 846
Övriga räntor och finansiella kostnader	0	249
	218 980	252 095

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 548 325	49 548 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 548 325	49 548 325
Ingående avskrivningar	-3 789 946	-3 393 484
Årets avskrivningar	-396 462	-396 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 186 408	-3 789 946
Utgående redovisat värde	45 361 917	45 758 379
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	9 200 000
	48 600 000	36 200 000
Bokfört värde byggnader	45 361 917	45 758 379
Bokfört värde mark	0	0
	45 361 917	45 758 379

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

Not 10 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel på skattekonto	1 040	3 832
Klientmedelskonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	880 553	159 124
Klientmedelskonto i DB hos ekonomisk förvaltare	133 044	0
	1 014 637	162 956

Not 12 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
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 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,50	2024-06-28	1 930 000	1 940 000
SEB	1,53	2024-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB	0,56	2024-06-28	10 000 000	10 000 000
			21 930 000	21 940 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 000	10 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter för kvartal 1 nya året	135 913	197 829
Räntor	1 536	1 538
Revision	15 000	15 000
Övrigt upplupna kostnader (el, värme och avfall)	88 043	1 079
	240 492	215 446

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	27 270 000	27 270 000
	27 270 000	27 270 000

✓

Tumba den 25 maj 2023



Inger Gissla
Ordförande



Mariyama Darboe



Heléne Wähleman



Marianne Peltonen



Paulina Mark

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2023



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 2022.

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 2022 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 2022 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 *Revisorans 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.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tumba den 25 maj 2023

Håkan Werell

Auktoriserad revisor