

Årsredovisning
för
Brf Tumba Torg

769621-6766

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Tumba Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 328 kvm, varav lägenhetsytan uppgår till 2 303 kvm (bostadsrättsyta 2 191 kvm och hyresrättsyta 112 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
2024	Reparation av grovtvättmaskin
2024	Reparation av tak vid port 104 efter läckage

Planerade åtgärder/underhåll

Byte av hiss vid behov

OVK

F-aggregat rengöras och lagerbyte

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

Apr: Beskärning av träd.

Apr: Försäljning av lägenhet som ägs av föreningen.

Apr: Justering av tvättstugedörr.

Apr: Ny mekanisk dörrstängare på port 104.

Apr: Målning av tak på huset för port 110.

Maj: Återställning av förstörd timer i tvättstugan.

Maj: Ny mekanisk dörrstängare i port 108.

Jun: Underhåll av grindarna samt återställning av stänkskydd på portar.

Jun: Omsättning av lån med rörlig ränta.

Aug: Reparationer av hiss i port 106.

Sep: Pollarna på gården åtgärdas.

Okt: Cykelställ installeras i förråden på arbetsdag.

Okt: Stängning av parkering bakom port 110.

Okt: Försäljning av lägenhet som ägs av föreningen.

Okt: Beslut att höja avgifterna med 10% from jan 2026.

Dec: Byte av låssystem i allmänna utrymmen.

Dec: Byte av hiss i port 106.

Under 2025 har två hyreslägenheter sagts upp av de som hyrde. Föreningen har därför haft dessa ute till försäljning. En av dessa tog det över 6 månader att få såld till det pris som ansågs relevant. Den sammanlagda försäljningssumman för dessa två lägenheter blev 3 850 000 kronor. Dessa intäkter kommer användas för att göra extra amortering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 45 medlemmar. Under året har 2 överlåtelser med tillträde skett och 4 medlemmar har därav utträtt och 12 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 53 medlemmar.

Föreningen har 41 lägenheter varav 39 är upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt per 2025-12-31.

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

W

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-06-12 vid påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Seren Kinali	Ordförande
Kaan Amargan	Kassör
Heléne Wähleman	Ledamot
Marianne Peltonen	Ledamot
Marlou Comendador Maramara	Ledamot

Till *ordinarie revisor* har Håkan Werell, auktoriserad revisor vid Werell Revisionsbyrå AB, valts och till revisorssuppleant har Monica Ballin vid Werell Revisionsbyrå AB valts.

Valberedning beslutades att välja Odd Björnstad.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2025-06-12.

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

Flerårsöversikt / Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 322	2 361	2 273	2 185
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 376	-89	-25	216
Soliditet (%)	59	57	54	54
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	963	921	908	868
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 250	8 985	9 522	9 526
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 672	9 461	10 761	10 766
Sparande per kvm (kr/kvm)	-48	157	325	295
Räntekänslighet (%)	9	10	12	12
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	301	284	251	256
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	81	78	79

h

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:

Underskottet på 1 326 096 kr beror till största delen på att vi under året gjort flera underhållsinsatser på våra fastigheter. Vi har bytt hiss i en port (528 750 kr) och målat om taket på en av byggnaderna (156 000 kr) samt bytt alla lås och nycklar (82 402 kr), Vi har dessutom haft kostnader på drygt 100 000 kronor för att sälja de två lägenheterna. Totalt utgör detta omkring 900 000 kr. Detta förklarar större delen av underskottet men inte hela och styrelsen beslutade därför om en avgiftshöjning på 10 % från januari 2026 för att förbättra föreningens ekonomi.

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	2 106	-6 518	-89	26 317
Upplåtelse bostadsrätt	1 892	1 958				3 850
Disposition av föregående års resultat:			542	-631	89	0
Årets resultat					-1 376	-1 376
Belopp vid årets utgång	28 441	6 226	2 648	-7 149	-1 376	28 791

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 148 819
årets förlust	-1 376 096
	-8 524 915

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen	584 601
Ianspråktagas av fond för yttre underhåll	-870 000
i ny räkning överföres	-8 239 516
	-8 524 915

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.

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

L

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 321 582	2 360 596
Övriga rörelseintäkter		465	18 704
Summa rörelseintäkter		2 322 047	2 379 300
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-2 285 749	-1 328 525
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-255 982	-123 482
Styrelsearvoden	7	-101 333	-98 565
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-396 387	-396 462
Summa rörelsekostnader		-3 039 451	-1 947 034
Rörelseresultat		-717 404	432 266
Finansiella poster			
Ränteintäkter		212	55 839
Räntekostnader	8	-658 904	-577 539
Summa finansiella poster		-658 692	-521 700
Resultat efter finansiella poster		-1 376 096	-89 434
Årets resultat		-1 376 096	-89 434

h

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	44 172 606	44 568 993
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 172 606	44 568 993

Summa anläggningstillgångar

44 172 606

44 568 993

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	11	521 588	1 252 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 232	95 400
Summa kortfristiga fordringar		620 820	1 348 366

Kassa och bank

Kassa och bank		4 024 751	638 296
----------------	--	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar

4 645 571

1 986 662

SUMMA TILLGÅNGAR

48 818 177

46 555 655

h

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 667 826	30 817 826
Fond för yttre underhåll		2 648 119	2 106 482
Summa bundet eget kapital		37 315 945	32 924 308
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 148 819	-6 517 747
Årets resultat		-1 376 096	-89 434
Summa fritt eget kapital		-8 524 915	-6 607 181
Summa eget kapital		28 791 030	26 317 127
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	9 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		609 986	36 642
Skatteskulder		4 992	6 382
Övriga skulder		418	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	411 751	195 504
Summa kortfristiga skulder		10 027 147	10 238 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 818 177	46 555 655



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 376 096	-89 433
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		396 387	396 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-979 709	307 029
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 910	29 780
Förändring av kortfristiga skulder		788 203	-190 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-194 416	146 504
Finansieringsverksamheten			
Nyupplåtelser av bostadsrätter		3 850 000	0
Amortering av lån		-1 000 000	-1 920 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 850 000	-1 920 000
Årets kassaflöde		2 655 584	-1 773 496
Likvida medel och avräkningskonto	15		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 873 392	3 646 888
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	15	4 528 976	1 873 392

L

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder*	2 110 944	1 947 922
Reduktion för självförvaltning	-5 500	-10 750
Hysesintäkter, bostäder	187 555	392 690
Hysesintäkt bredband	27 819	28 487
Övriga intäkter	765	2 247
	2 321 583	2 360 596

* I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2025	2024
Fastighetsskötsel	55 894	36 876
Städning	74 489	70 780
Snöröjning/sandning	35 251	16 929
Hiss	25 440	25 067
	191 074	149 652

L

Not 3 Reparationer

	2025	2024
Reparation tvättstuga	9 914	30 052
Reparation lås	50 430	36 414
Reparation VA	4 662	3 398
Reparation elinstallationer	32 305	11 530
Reparation hissar	38 434	8 113
Reparation värme	0	4 109
Reparation tak	0	18 125
Reparation dörrar	0	17 820
	135 745	129 561

Not 4 Periodiskt underhåll

	2025	2024
Underhåll hissar	587 500	0
Underhåll tak	156 000	42 964
Underhåll lås	82 402	0
Underhåll grindar	44 170	0
	870 072	42 964

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	86 495	43 087
Fjärrvärme	453 347	461 729
Vatten- och avlopp	152 288	126 983
Sophämtning, sopsug, grovsopor	115 913	106 828
Fastighetsförsäkring	75 102	68 501
Kommunikation	114 612	113 256
Kommunal fastighetsavgift	70 684	66 829
Skadedjurstillägg	20 417	19 135
	1 088 858	1 006 348

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	69 897	69 044
Revisionsarvode extern revisor	17 188	14 062
Möteskostnader styrelse och stämma	0	3 395
Juridiska åtgärder	0	5 907
Försäljningsomkostnader/homestyling	11 325	0
Övriga förvaltningskostnader	27 888	16 050
Övriga externa tjänster	117 225	0
Förbrukningsinventarier och material	12 459	15 024
	255 982	123 482

Not 7 Styrelsearvoden och övriga ersättningar

Följande ersättningar har utgått

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Lön	1 150	0
Sociala avgifter på utbetalda arvoden	25 183	23 565
	101 333	98 565

Not 8 Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostn för fastighetslån	658 461	575 706
Övriga räntor och finansiella kostnader	443	1 833
	658 904	577 539

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 548 325	49 548 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 548 325	49 548 325
Ingående avskrivningar	-4 979 332	-4 582 870
Årets avskrivningar	-396 387	-396 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 375 719	-4 979 332
Utgående redovisat värde	44 172 606	44 568 993
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	9 600 000	12 600 000
	43 600 000	48 600 000
Bokfört värde byggnader	44 172 606	44 568 993
Bokfört värde mark	0	0
	44 172 606	44 568 993

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

Not 10 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel på skattekonto	17 364	17 870
Klientmedelskonto i DB hos ekonomisk förvaltare	504 224	1 235 096
	521 588	1 252 966

Not 12 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
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 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 33771681	3,84	2027-04-28	10 000 000	10 000 000
SEB 33771711	3,13	2025-06-28	0	10 000 000
SEB 33771711	2,47	2026-06-28	9 000 000	0
			19 000 000	20 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			9 000 000	10 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter för kvartal 1 nya året	202 545	84 912
Räntor	3 235	2 602
Revision	15 000	15 000
Övrigt upplupna kostnader	190 971	92 990
	411 751	195 504

Not 15 Likvida medel

I likvida medel ingår även klientmedelskontot hos ekonomisk förvaltare.

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 270 000	27 270 000
	27 270 000	27 270 000

Årsredovisningen har beslutats 26 maj 2026.

Tumba, den 2026-05-26

Seren Kinali *Seren Kinali*
Ordförande

K. Amargan
Kaan Amargan

Heléne Wähle
Heléne Wähleman

Marianne Peltonen
Marianne Peltonen

Marlou Comendador Maramara
Marlou Comendador Maramara

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-26

Håkan Werell
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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 26 maj 2025



Håkan Werell

Auktoriserad revisor