

# Årsredovisning 2022

BRF TOTTEN 2:67, TOTT HOUSE

769613-9232



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TOTTEN 2:67, TOTT HOUSE

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2006-02-23.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun, Jämtlands Län.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Totten 2:67 på adressen Tottvägen 111-113 i Åre. Föreningen har 105 bostadsrätter om totalt 3 517 kvm och 5 lokaler om 1 391 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Barbro Eriksson	Ordförande
Carl-Johan Henrik Petersson	Styrelseledamot
Lars Carlson	Styrelseledamot
Johan Nilsson	Styrelseledamot
Kerstin Elisabeth Järvheden	Styrelseledamot
Rickard Wallgren	Sekreterare

## VALBEREDNING

Mats Hemström och Sverker Spaak.

## FIRMATECKNING

Föreningen tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

## REVISORER

Niklas Feiff Revisor Feiff Revision AB (valdes in vid extrastämma den 27 januari 2022)

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2016 Utbyte av hissar
- 2017 Renovering avloppsstammar
- 2020 Renoveringen av taket fasad, nya fönster och invändig uppfräschning av garage och korridorer (målning och golv).
- 2021 Installation av laddstolpar i garaget
- 2022 Renovering av soprum

## PLANERADE UNDERHÅLL

Inga under 2023.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Under 2022 har fokus varit på att se över förvaltning och drift av fastigheten. Historiskt har vår Tottgranne Liljestrands varit avtalspart för leverans av fjärrvärme, vatten, el, ventilation och internet för både oss och BRF Tott 2:68. Nu har vi tecknat separata avtal var part för sig vilket för vår del innebär att vi investerat i en ny egen fjärrvärmeanläggning samt ombyggnad av inkommande vatten och el med egen mätare. Vi har numera också en egen anslutning till Internet.

Då vår fastighet är klassad som tillfälligt boende ställs höga krav på brandsäkerhet. Vi kommer fortsatt att ha ett gemensamt ansvar för brandsäkerhetstjänster tillsammans med BRF Tott 2:68 där vår förening är avtalspart. För att minska antalet fellarm p.g.a. t.ex. matos, har båda föreningarna under året investerat i så kallade multi-deckare i varje lägenhet som kan skilja på värme och rökutveckling. Med denna åtgärd hoppas vi att antalet fellarm ska minska.

Vi har också under sista halvåret renoverat soprummet. Kostnaden för det har delats enligt fördelningsnyckel mellan oss och BRF 2:68 som också nyttjar soprummet (Liljestrands nya förening kommer att ha ett eget soprum).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

Föreningens operativa kassaflöde har stärkts under året då de senaste årens investeringar gör att underhållskostnaderna minskar.

Den turbulenta och oväntat snabba förändring som skett i vår omvärld det senaste året med skenande inflation, extrema energipriser och kraftigt höjda räntor påverkar föreningens ekonomi. Föreningens årliga räntekostnader beräknas utifrån Riksbankens nuvarande prognos (januari 2023) öka med mellan 1-1,5 Mkr. I tillägg beräknas kostnaden för fjärrvärme och el öka mer än den generella inflationen. För att täcka de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 25 procent.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Vi har under året tecknat nya avtal med Jämtkraft om fjärrvärme, vatten och el samt med Bravida för ventilation och styr- och reglersystem i fastigheten. I höstas förhandlade vi om avtalet med Aimo Park kring uthyrning av garaget.

Vi har också tecknat avtal med Skistar och Guestit som numera hyr förråds- och verksamhetslokaler av oss för deras uthyrningsverksamhet i fastigheten. Vi har också ut ett förråd till en medlem på plan 2..

### ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningens hemsida finns på [www.totthouse.com](http://www.totthouse.com). Styrelsen har under året skickat ut tolv nyhetsbrev via mejl till medlemmarna. Samma nyhetsbrev finns upplagda på hemsidan. Kallelse till årsstämman sändes ut via e-post till medlemmarna, samt lades ut på hemsidan.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 157 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 155 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 075	3 750	3 568	3 311
Resultat efter fin. poster	-818	-2 300	-17 747	-1 012
Soliditet, %	60	61	61	77
Yttre fond	141	282	806	665
Taxeringsvärde	61 836	46 880	46 880	46 880
Bostadsyta, kvm	3 517	3 517	3 517	3 517
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	981	981	917	853
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 314	12 172	12 296	7 269
Genomsnittlig skuldränta, %	1,68	1,12	1,27	1,46
Belåningsgrad, %	38,35	37,75	37,82	22,17
Räntekostnad per kvm bostadsyta, kr	207	140	124	106
Skuldkvot	10,6	11,6	12,4	7,8

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Skuldkvot definieras som: Långfristiga skulder / nettoomsättning

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	98 790	-	-	98 790
Fond, yttre underhåll	282	-	-141	141
Balanserat resultat	-26 610	-2 300	141	-28 770
Årets resultat	-2 300	2 300	-818	-818
<b>Eget kapital</b>	<b>70 161</b>	<b>0</b>	<b>-818</b>	<b>69 343</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-28 770
Årets resultat	-818
Totalt	<b>-29 588</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	186
Att från yttre fond i anspråk ta	-119
Balanseras i ny räkning	-29 654
	<b>-29 588</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		4 075	3 750
Rörelseintäkter		335	97
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 410</b>	<b>3 847</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-3 093	-4 285
Övriga externa kostnader	8	-215	-265
Personalkostnader	9	-199	-158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-994	-948
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 500</b>	<b>-5 656</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-90</b>	<b>-1 809</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-728	-491
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-728</b>	<b>-491</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-818</b>	<b>-2 300</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-818</b>	<b>-2 300</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	112 936	113 407
Maskiner och inventarier	12	173	0
Pågående projekt		0	387
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 109</b>	<b>113 794</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>113 109</b>	<b>113 794</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		272	270
Övriga fordringar	13	1 156	1 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	175	183
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 604</b>	<b>1 965</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 604</b>	<b>1 965</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 713</b>	<b>115 759</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		98 790	98 790
Fond för yttre underhåll		141	282
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>98 931</b>	<b>99 072</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-28 770	-26 610
Årets resultat		-818	-2 300
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-29 588</b>	<b>-28 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>69 343</b>	<b>70 161</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	43 309	43 808
Leverantörsskulder		374	174
Skatteskulder		332	305
Övriga kortfristiga skulder		137	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 218	1 311
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 370</b>	<b>45 598</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>114 713</b>	<b>115 759</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Totten 2:67, Tott House har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Maskiner och inventarier	14,29 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	124	64
Intäktsreduktion	0	-11
Årsavgifter, bostäder	3 449	3 451
Övriga intäkter	837	342
<b>Summa</b>	<b>4 410</b>	<b>3 847</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	167	67
Fastighetsskötsel	438	624
Snöskottning	2	0
Städning	2	0
Övrigt	63	26
<b>Summa</b>	<b>672</b>	<b>717</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	35	34
Garage och p-platser	1	0
Garageport	102	0
Reparationer	192	239
Soprum/miljöanläggning	351	0
Tak	225	65
Övriga gemensamma utrymmen	85	0
<b>Summa</b>	<b>991</b>	<b>338</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Renovering utvändigt	0	1 213
Renovering invändigt	0	562
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 774</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	198	281
Sophämtning	160	147
Uppvärmning	366	426
Vatten	373	303
<b>Summa</b>	<b>1 098</b>	<b>1 157</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	15	17
Fastighetsförsäkringar	86	80
Fastighetsskatt	180	152
Kabel-TV	51	49
<b>Summa</b>	<b>333</b>	<b>299</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	11	16
Juridiska kostnader	0	7
Kameral förvaltning	110	111
Konsultkostnader	3	16
Revisionsarvoden	16	22
Övriga förvaltningskostnader	74	93
<b>Summa</b>	<b>215</b>	<b>265</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	44	33
Styrelsearvoden	145	125
Övriga personalkostnader	11	0
<b>Summa</b>	<b>199</b>	<b>158</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	728	490
Övriga räntekostnader	0	1
<b>Summa</b>	<b>728</b>	<b>491</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	121 092	121 092
Årets inköp	502	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>121 595</b>	<b>121 092</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 685	-6 737
Årets avskrivning	-973	-948
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 658</b>	<b>-7 685</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>112 936</b>	<b>113 407</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 131</i>	<i>27 131</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 862	31 460
Taxeringsvärde mark	20 974	15 420
<b>Summa</b>	<b>61 836</b>	<b>46 880</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	0	0
Inköp	193	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>193</b>	<b>0</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	0	0
Avskrivningar	-21	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>173</b>	<b>0</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedel	518	1 091
Skattefordringar	0	112
Skattekonto	153	152
Vidarefakturering	39	157
Övriga fordringar	446	0
<b>Summa</b>	<b>1 156</b>	<b>1 512</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetskötsel	0	7
Försäkringspremier	67	64
Förvaltning	33	30
Kabel-TV	13	12
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61	70
<b>Summa</b>	<b>175</b>	<b>183</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-02-27	3,20 %	17 754	17 937
Stadshypotek	2023-02-09	3,05 %	7 800	7 880
Stadshypotek	2023-03-30	3,55 %	4 875	4 925
Stadshypotek	2023-03-02	3,55 %	11 945	12 067
Stadshypotek	2023-03-01	3,55 %	700	
Stadshypotek	2023-03-13	3,55 %	235	
<b>Summa</b>			<b>43 309</b>	<b>42 809</b>
Varav kortfristig del			43 309	
Varav amorteras inom 12 månader			436	436
Beräknad skuld om 5 år			41 130	40 629

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.



NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	6
El	143	65
Fastighetsskötsel	0	7
Förutbetalda avgifter/hyror	448	818
Uppvärmning	41	159
Utgiftsräntor	126	45
Vatten	0	86
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	459	125
<b>Summa</b>	<b>1 218</b>	<b>1 311</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	43 420	43 420
<b>Summa</b>	<b>43 420</b>	<b>43 420</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Barbro Eriksson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Carl-Johan Henrik Petersson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lars Carlson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Nilsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Kerstin Elisabeth Järvheden  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Rickard Wallgren  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Niklas Feiff, Feiff Revision AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.04.2023 07:44

SENT BY OWNER:  
Sara Özbay · 25.04.2023 13:57

DOCUMENT ID:  
S1bpBIHSmn

ENVELOPE ID:  
rJeaBIBHX3-S1bpBIHSmn

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2022 - Brf Totten 267, Tott House.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Lars Martin Carlson l.carlson3@icloud.com	Signed Authenticated	25.04.2023 14:11 25.04.2023 14:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/09) IP: 90.235.6.184
2. BARBRO ERIKSSON barbro.privat@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 14:44 25.04.2023 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/14) IP: 217.210.174.7
3. Carl-Johan Henrik Petersson carl-johan@mail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 14:48 25.04.2023 14:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/20) IP: 192.36.21.6
4. Rickard Wallgren rickard.wallgren@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 15:14 25.04.2023 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/16) IP: 172.226.52.17
5. Karl Johan Jan-Åke Nilsson info@jff-fastighetservice.se	Signed Authenticated	25.04.2023 16:25 25.04.2023 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/02) IP: 94.234.107.38
6. Kerstin Elisabeth Järvheden elisabeth.jarvheden@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 17:40 25.04.2023 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/10) IP: 94.234.96.225
7. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	26.04.2023 07:44 26.04.2023 07:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Totten 2:67, Tott House

Org.nr 769613-9232

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Totten 2:67, Tott House för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 de 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. De 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. Risker 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 eventuella 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 Brf Totten 2:67, Tott House för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 mitt 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.

Uppsala det datum som framgår av digital signatur

---

Niklas Feiff





# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2023 07:48

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 26.04.2023 07:48

DOCUMENT ID:

ryeumsNLXn

ENVELOPE ID:


SJ\_Qs4UQ2-ryeumsNLXn

DOCUMENT NAME:

Rev Ber brf Totten 2022.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
NIKLAS FEIFF	 Signed	26.04.2023 07:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28)
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	26.04.2023 07:48	Low	IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed