

Årsredovisning 2025

Brf Totten 2:68, Tott Suites

769615-6681



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Totten 2:68, Tott Suites

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 för fritidsändamål under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-07. Stadgar registrerades 2023-10-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Totten 2:68	2007	Åre

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Jämtland

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 1 610 kvm och 13 lokaler om 86 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 696 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Erik Behrns	Ordförande
Birgitta Ramfalk	Styrelseledamot
Julius Hefte	Styrelseledamot
Fredrik Nilsson	Styrelseledamot
Göran Sörgren	Styrelseledamot
Charlotte Linde	Suppleant
Ludvig Ahlström-Lundin	Suppleant

Valberedning

Mikael Ramfalk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Merle Adamson Auktoriserad revisor Mede Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Uppfräschning korridorer, utbyte armaturer och målning
Utbyte av utrymningsarmaturer i korridor och utrymningstrappa
- 2024** ● Rensning Ventilationskanaler
- 2025** ● OVK besiktning
Injustering fläkthastighet ventilation
Injustering luftflöden ventilation

Planerade underhåll

- 2026** ● Undersökning / offert relining rör
Målning trästolpar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fastighetsförvaltning AGO i Åre
Fjärrvärme och Elnät Jämtkraft

Övrig verksamhetsinformation

Samordnad upphandling av städning samt tekniskt underhåll gjord med systerföreningar i huset.

Nytt avtal inleddes 1 Dec 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Taxebundna kostnader ökat långt över prognoser både 2025 och inför 2026.

Styrelsen beslutade om avgiftshöjning från 1 Jan 2026 på 10% samt införande av avgift för andrahandsuthyrning

Förändringar i avtal

Tekniskt underhåll och allmän städning: AGO i Åre utvald leverantör

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 388 767	1 417 303	1 315 072	1 197 864
Resultat efter fin. poster	-1 054 819	-992 974	-1 738 678	-1 109 725
Soliditet (%)	87	87	87	87
Yttre fond	133 694	164 441	368 717	398 507
Taxeringsvärde	31 425 000	27 200 000	27 200 000	27 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	823	754	685
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,1	79,1	90,3	86,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 354	4 401	4 419	4 457
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 133	4 177	4 195	4 231
Sparande / kvm totalyta, kr	-70	7	-330	-99
Elkostnad / kvm totalyta, kr	87	101	141	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	126	113	110
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	145	121	91	76
Energikostnad / kvm totalyta, kr	372	348	345	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	4,31	4,66	1,96
Räntekänslighet (%)	5,93	6,00	5,86	6,50

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 96 096 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Till stor del förklaras årets förlust med de stora höjningar av taxebundna kostnader som skett. Det är främst fjärrvärme/varmvatten som ökade långt över den information som styrelsen hade inför året.

Styrelsen beslöt därför om en avgiftshöjning om 10% från 1/1 2026. Samtidigt beslöts om införande av en avgift för andrahandsuthyrning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	63 529 000	-	-	63 529 000
Fond, yttre underhåll	164 441	-	-30 747	133 694
Balanserat resultat	-9 872 336	-992 974	30 747	-10 834 563
Årets resultat	-992 974	992 974	-1 054 819	-1 054 819
Eget kapital	52 828 131	0	-1 054 819	51 773 312

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 834 563
Årets resultat	-1 054 819
Totalt	-11 889 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	43 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 156
Balanseras i ny räkning	-11 928 226
	-11 889 382

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 388 767	1 561 343
Övriga rörelseintäkter	3	205 335	114 474
Summa rörelseintäkter		1 594 102	1 675 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 262 112	-1 242 329
Övriga externa kostnader	9	-168 061	-160 501
Personalkostnader	10	-31 061	-32 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-931 872	-931 876
Summa rörelsekostnader		-2 393 106	-2 366 827
RÖRELSERESULTAT		-799 005	-691 010
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		262	4 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-256 076	-306 043
Summa finansiella poster		-255 814	-301 965
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 054 819	-992 974
ÅRETS RESULTAT		-1 054 819	-992 974

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	58 979 639	59 911 511
Summa materiella anläggningstillgångar		58 979 639	59 911 511
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 979 639	59 911 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		116 795	120 017
Övriga fordringar	13	294 074	444 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	106 304	124 107
Summa kortfristiga fordringar		517 173	688 327
Kassa och bank			
Kassa och bank		40 230	90 730
Summa kassa och bank		40 230	90 730
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		557 403	779 057
SUMMA TILLGÅNGAR		59 537 042	60 690 568

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 529 000	63 529 000
Fond för yttre underhåll		133 694	164 441
Summa bundet eget kapital		63 662 694	63 693 441
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 834 563	-9 872 336
Årets resultat		-1 054 819	-992 974
Summa fritt eget kapital		-11 889 382	-10 865 310
SUMMA EGET KAPITAL		51 773 312	52 828 131
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 010 000	2 085 000
Leverantörsskulder		106 418	183 700
Skatteskulder		13 607	8 730
Övriga kortfristiga skulder		23 159	35 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	610 547	549 448
Summa kortfristiga skulder		7 763 731	2 862 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 537 042	60 690 568

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-799 005	-691 010
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	931 872	931 876
	132 867	240 866
Erhållen ränta	262	4 078
Erlagd ränta	-256 076	-309 085
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-122 947	-64 140
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 760	-45 778
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23 706	130 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-116 894	20 773
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-75 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 000	-30 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-191 894	-9 227
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	509 550	518 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	317 656	509 550

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Totten 2:68, Tott Suites är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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	1,50 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 070 656	1 070 656
Övriga årsavgifter	14 924	14 924
Hysesintäkter, lokaler	152 741	184 887
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
El	139 108	287 713
Övriga intäkter	8 938	763
Summa	1 388 767	1 561 343

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	0
Övriga intäkter	144 040	0
Erhållna skadestånd	20 944	0
Övriga rörelseintäkter	40 347	114 474
Summa	205 335	114 474

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	89 997	81 337
Besiktning och service	86 802	157 170
Städning	39 750	24 825
Brandskydd	62 474	49 309
Summa	279 023	312 641

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	253	5 363
Bostäder VVS	1 605	0
Tvättstuga	0	-8
Trapphus/port/entr	8 952	961
Soprum/miljöanläggning	3 897	-19 905
Dörrar och lås/porttele	29 457	6 177
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 462
VA	0	6 049
Värme	3 712	2 610
Ventilation	0	4 284
Fasader	633	0
Summa	48 509	7 993

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	0	72 563
Övriga gemensamma utrymmen	4 156	1 184
Summa	4 156	73 747

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	147 562	170 947
Uppvärmning	238 346	213 937
Vatten	245 074	204 705
Sophämtning	113 963	61 319
Summa	744 945	650 908

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	54 311	53 532
Övrigt	15 000	10 000
Kabel-TV	32 062	31 788
Bredband	0	30 000
Fastighetsskatt	84 106	71 720
Summa	185 479	197 040

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	15 144
Övriga förvaltningskostnader	56 409	35 089
Revisionsarvoden	22 500	22 500
Ekonomisk förvaltning	89 152	87 768
Summa	168 061	160 501

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	26 500	26 500
Sociala avgifter	4 561	5 621
Summa	31 061	32 121

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	255 915	306 043
Övriga räntekostnader	161	0
Summa	256 076	306 043

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 891 672	69 891 672
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 891 672	69 891 672
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 980 161	-9 048 285
Årets avskrivning	-931 872	-931 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 912 033	-9 980 161
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 979 639	59 911 511
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 290 945</i>	<i>11 290 945</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 625 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	9 200 000
Summa	31 425 000	27 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 648	25 383
Nabo Klientmedelskonto	277 426	418 820
Summa	294 074	444 203

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 176	30 827
Fastighetsskötsel	15 709	6 778
El	664	3 336
Försäkringspremier	33 078	50 636
Kabel-TV	8 149	8 004
Förvaltning	25 528	24 526
Summa	106 304	124 107

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2025-12-31	2,53 %	2 010 000	2 085 000
Länsförsäkringar Hypotek	2026-03-31	4,01 %	5 000 000	5 000 000
Summa			7 010 000	7 085 000
Varav kortfristig del			7 010 000	2 085 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 710 000 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 489	2 610
El	16 833	12 101
Uppvärmning	31 015	26 562
Vatten	5 092	0
Löner	26 500	26 500
Sociala avgifter	8 326	8 326
Förutbetalda avgifter/hyror	483 292	458 349
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	610 547	549 448

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 220 000	7 220 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms Kommun

Birgitta Ramfalk
Styrelseledamot

Fredrik Nilsson
Styrelseledamot

Göran Sörgren
Styrelseledamot

Julius Hefte
Styrelseledamot

Lars Erik Behrns
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mede Revision AB
Merle Adamson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 08:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 11:59

DOCUMENT ID:

Syg1Xm4R3We

ENVELOPE ID:

SJ17QE0hZg-Syg1Xm4R3We

DOCUMENT NAME:

Brf Totten 2:68, Tott Suites, 769615-6681 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

fccc351eb5f6ffd799e4ebbf8b9d381a5db326886d16b0b978b830a619dbc7704131a30d9a4acda64360bdeffc5d1a1ff5adaac97622252f7366ac6708a121f8

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN SÖRGREN goran.sorgren@icloud.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:42 16.04.2026 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.246
2. JULIUS HEFTE julius.hefte@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:43 16.04.2026 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.155.58
3. FREDRIK NILSSON fredrik.nilsson@esstex.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:36 16.04.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 193.13.65.197
4. BIRGITTA MARIA ELISABET RAMFALK birgitta@addventor.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:04 16.04.2026 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.94.225
5. Lars Erik Behrns larserik@larserikbehrns.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 07:38 16.04.2026 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.32
6. Merle Adamson merle@mederevision.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 08:58 17.04.2026 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.35.60

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2:68, Tott Suites
Org.nr. 769615-6681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Totten 2:68, Tott Suites 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 upphöra med 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 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 2:68, Tott Suites 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Merle Adamson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 08:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 11:59

DOCUMENT ID:

r1y7QNC3bg

ENVELOPE ID:

H1kQX4Ch-g-r1y7QNC3bg

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Brf Totten 2.68.pdf

2 pages

SHA-512:

307c710ecb6d96926db30f98626c257f3ce2506a17e550
0a4b74d00010692f4d7731ae81f99bd2bf50e2d3718701
c60a1bedb315bccde224e7e47411996da153

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Merle Adamson	Signed	17.04.2026 08:59	eID	Swedish BankID
merle@mederevision.se	Authenticated	17.04.2026 08:59	Low	IP: 83.249.35.60

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

Attachments

No attachments related to this 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