

# Årsredovisning 2025

Brf Totten 2:67, Tott House

769613-9232



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Totten 2:67, Tott House

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

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

# 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-03 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 2:67          | 2006    | Åre kommun |

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 105 bostadsrätter om totalt 3 517 kvm 6 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 1 218 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 735 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Barbro Elisabet Eriksson | Ordförande                       |
| Alex Jonny Åkesson       | Styrelseledamot                  |
| Joakim Blixte            | Styrelseledamot                  |
| Johan Langeville         | Styrelseledamot                  |
| Karin Berlin             | Styrelseledamot                  |
| Kerstin Gedung           | Styrelseledamot                  |
| Rickard Wallgren         | Styrelseledamot                  |
| Carl-Johan Petersson     | Styrelseledamot fram till 250508 |
| Lars Carlsson            | Styrelseledamot fram till 250505 |
| Love Michael             | Suppleant                        |

## Valberedning

Mats Hernström, Christoffer Landin

## Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Niklas Feiff Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## 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 soprum
- 2023-2024 ● Byte av belysning/armaturer i allmänna utrymmen
- 2025 ● Byte av armaturer och belysning i allmänna utrymmen slutfördes  
● Byte av ventilationssystem  
● Byte av termostater i samtliga lägenheter

## Planerade underhåll

- 2026 ● Relining av de rör som bedöms vara i sämst skick

## Avtal med leverantörer

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                         | Nabo                           |
| Fastighetsskötsel och städning                | AGO/Guestit från december 2025 |
| Fastighetsskötsel till december 2025          | Guestit                        |
| Leverantör av el och fjärrvärme               | Jämtkraft                      |
| Leverantör av vatten och återvinningstjänster | Åre Kommun                     |

## Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 som genomfördes byte av ventilationssystem. Bytet var nödvändigt för att klara av OVK besiktningen men också en viktig investering för att förhoppningsvis kunna sänka uppvärmningskostnaderna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen fattade beslutad om kapitaltillskott som motsvarar tre månadsavgifter under 2024. Två tredjedelar betalades in 2024 och sista tredjedelen betalades in i maj 2025. Föreningen har undersökt om vi skulle kunna få tillbaka moms i enlighet med domen i HFD om omsättningsbaserad moms. Tyvärr blev det inga momspengar tillbaka för vår förening.

### Förändringar i avtal

Nytt avtal om fastighetsskötsel och städning har upphandlats under året tillsammans med de andra två föreningarna i byggnaden. Gemensam förhandling genomfördes för att kunna pressa leverantörer i pris och kvalitet. Nytt avtal tecknades med AGO/Guestit i december.

### Byte av elladdningsoperatör

### Övriga uppgifter

Föreningen har åtgärdat OVK-anmärkningar och nu återstår endast två punkter som gäller enskilda lägenheter.

Hemsidan har flyttats till Nabos portal

Dialog med kommunen kring åtgärderkring Susarbäcken. (kommunen bygger damm nedanför oss)

Föreningen har byggt ett antal förråd i Vallaboden som hyrs ut till medlemmar för att bättre utnyttja lokalerna och också få in intäkter.

Stor vattenläcka i under påsken som ledde till relining i garaget. Föreningen kommer att under en två årsperiod relina de rör som inte tidigare relinats.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 156 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 158 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 5 022 283  | 5 000 897  | 4 983 090  | 4 075 134  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 141 202 | -1 196 281 | -810 916   | -818 266   |
| Soliditet (%)                                      | 61         | 61         | 61         | 60         |
| Yttre fond   | 337 969    | 337 410    | 206 894    | 140 536    |
| Taxeringsvärde                                     | 70 322 000 | 61 836 000 | 61 836 000 | 61 836 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 232      | 1 229      | 1 223      | 981        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 82,4       | 84,3       | 85,5       | 78,2       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 11 909     | 12 036     | 12 159     | 12 314     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 8 870      | 9 074      | 9 167      | 9 258      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 63         | 59         | 52         | 161        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 65         | 77         | 96         | 42         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 102        | 74         | 70         | 78         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 109        | 99         | 84         | 80         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 276        | 249        | 250        | 200        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,99       | 4,52       | 4,35       | 1,68       |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,67       | 9,82       | 9,94       | 12,56      |

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

Föreningens resultat var minus 1.141.202 och avskrivningarna var 988.320. Styrelsen arbetar kontinuerligt med kostnadskontroll och utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa framtida ekonomiska förpliktelser. Från och med början av 2026 har kostnad för el debiterats tillsammans med avgiften för att förbättra likviditeten och möjliggöra ett balanserat resultat före avskrivningar.

## Förändringar i eget kapital

|                         | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                | 99 065 000        | -  | -                               | 99 065 000        |
| Fond, yttre underhåll   | 337 410           | -  | 559                             | 337 969           |
| Direkt kapitaltillskott | 720 228           | -  | 360 113                         | 1 080 341         |
| Balanserat resultat     | -30 595 725       | -1 196 281                                   | -559                            | -31 792 565       |
| Årets resultat          | -1 196 281        | 1 196 281                                    | -1 141 202                      | -1 141 202        |
| <b>Eget kapital</b>     | <b>68 330 632</b> | <b>0</b>                                     | <b>-781 089</b>                 | <b>67 549 542</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -31 792 565        |
| Årets resultat      | -1 141 202         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-32 933 768</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 337 969            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -337 969           |
| Balanseras i ny räkning              | -32 933 768        |
|                                      | <b>-32 933 768</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 5 022 284         | 5 000 897         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 251 771           | 128 556           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>5 274 054</b>  | <b>5 129 453</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 558 093        | -2 895 004        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -355 687          | -306 138          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -265 528          | -204 007          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -988 320          | -988 320          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-5 167 628</b> | <b>-4 393 469</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>106 427</b>    | <b>735 984</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 16 003            | -945              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 263 632        | -1 931 320        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 247 629</b> | <b>-1 932 265</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 141 202</b> | <b>-1 196 281</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 141 202</b> | <b>-1 196 281</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 110 041 878        | 111 002 574        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 89 739             | 117 363            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>110 131 617</b> | <b>111 119 937</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>110 131 617</b> | <b>111 119 937</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 49 963             | 134 723            |
| Övriga fordringar                             | 14     | 667 169            | 1 008 719          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 284 617            | 128 350            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 001 748</b>   | <b>1 271 791</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 001 748</b>   | <b>1 271 791</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>111 133 366</b> | <b>112 391 728</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 100 145 341        | 99 785 228         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 337 969            | 337 410            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>100 483 310</b> | <b>100 122 638</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -31 792 565        | -30 595 725        |
| Årets resultat                               |        | -1 141 202         | -1 196 281         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-32 933 768</b> | <b>-31 792 006</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>67 549 542</b>  | <b>68 330 632</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                          |        |                    |                    |
| Avsättningar                                 |        | 22 563             | 0                  |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |        | <b>22 563</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 7 949 000          | 10 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 949 000</b>   | <b>10 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 34 052 575         | 32 449 775         |
| Leverantörsskulder                           |        | 336 242            | 141 696            |
| Skatteskulder                                |        | 413 750            | 378 715            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 64 233             | 14 923             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 745 460            | 1 075 988          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>35 612 260</b>  | <b>34 061 097</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>111 133 366</b> | <b>112 391 728</b> |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Totten 2:67, Tott House 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 fondavsättningar, 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                  | 1,00 %  |
| Fastighetsförbättringar  | 5,00 %  |
| 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.

#### 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  | 4 314 012        | 4 314 010        |
| Årsavgifter, lokaler   | 7 344            | 7 956            |
| Hysesintäkter, lokaler | 264 227          | 247 231          |
| Övriga intäkter        | 415 749          | 424 900          |
| El                     | 20 952           | 6 799            |
| <b>Summa</b>           | <b>5 022 284</b> | <b>5 000 897</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2025           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Öres- och kronutjämnning | -6             | 1              |
| Övriga intäkter          | 242 166        | 111 871        |
| Försäkringsersättning    | 0              | 9 934          |
| Övriga rörelseintäkter   | 9 611          | 6 750          |
| <b>Summa</b>             | <b>251 771</b> | <b>128 556</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 360 750        | 314 556        |
| Besiktning och service | 288 581        | 253 741        |
| Snöskottning           | 0              | 1 995          |
| Övrigt                 | 0              | 12 418         |
| <b>Summa</b>           | <b>649 331</b> | <b>582 710</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025           | 2024           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                  | 13 762         | 0              |
| Bostäder VVS                  | 46 905         | 0              |
| Tvättstuga                    | 10 678         | 10 662         |
| Trapphus/port/entr            | 15 767         | 2 047          |
| Dörrar och lås/porttele       | 50 562         | 22 697         |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 0              | 18 174         |
| VA                            | 185 667        | 17 627         |
| Värme                         | 11 095         | 0              |
| Ventilation                   | 21 628         | 0              |
| El                            | 2 747          | 0              |
| Hissar                        | 59 075         | 58 816         |
| Garage och p-platser          | 94 944         | 1 192          |
| Försäkringsärende/vattenskada | 36 828         | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>549 659</b> | <b>131 214</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder                   | 74 156         | 0              |
| Källarutrymmen             | 43 375         | 0              |
| Övriga gemensamma utrymmen | 11 553         | 325 692        |
| Ventilation                | 285 521        | 160 460        |
| Garage och p-platser       | 34 618         | 0              |
| <b>Summa</b>               | <b>449 223</b> | <b>486 152</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025             | 2024             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 309 553          | 360 958          |
| Uppvärmning  | 481 701          | 343 919          |
| Vatten       | 517 152          | 461 360          |
| Sophämtning  | 251 402          | 228 529          |
| <b>Summa</b> | <b>1 559 808</b> | <b>1 394 766</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 98 432         | 94 291         |
| Självrisker            | 29 400         | 0              |
| Kabel-TV               | 0              | 14 361         |
| Fastighetsskatt        | 222 240        | 191 510        |
| <b>Summa</b>           | <b>350 072</b> | <b>300 162</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 199 664        | 154 242        |
| Revisionsarvoden             | 23 399         | 21 328         |
| Ekonomisk förvaltning        | 132 624        | 130 568        |
| <b>Summa</b>                 | <b>355 687</b> | <b>306 138</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 204 917        | 155 233        |
| Sociala avgifter | 60 611         | 48 774         |
| <b>Summa</b>     | <b>265 528</b> | <b>204 007</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|   | 2025             | 2024             |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 260 615        | 1 930 639        |
| Övriga räntekostnader                               | 3 017            | 681              |
| <b>Summa</b>  | <b>1 263 632</b> | <b>1 931 320</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 121 594 652        | 121 594 652        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>121 594 652</b> | <b>121 594 652</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -10 592 078        | -9 631 382         |
| Årets avskrivning                             | -960 696           | -960 696           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-11 552 774</b> | <b>-10 592 078</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>110 041 878</b> | <b>111 002 574</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>27 130 700</i>  | <i>27 130 700</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 50 758 000         | 40 862 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 19 564 000         | 20 974 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>70 322 000</b>  | <b>61 836 000</b>  |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|   | 2025-12-31      | 2024-12-31     |
|---|-----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                |
| Ingående                                      | 193 329         | 193 329        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>193 329</b>  | <b>193 329</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                |
| Ingående                                      | -75 966         | -48 342        |
| Årets avskrivning                             | -27 624         | -27 624        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-103 590</b> | <b>-75 966</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>89 739</b>   | <b>117 363</b> |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                    | 2025-12-31     | 2024-12-31       |
|--------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto        | 192 065        | 189 426          |
| Skattefordringar   | 33 228         | 0                |
| Klientmedel        | 432 270        | 791 168          |
| Vidarefakturerings | 9 606          | 28 125           |
| <b>Summa</b>       | <b>667 169</b> | <b>1 008 719</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 113 187        | 19 159         |
| Fastighetsskötsel                                   | 58 184         | 0              |
| Försäkringspremier                                  | 74 879         | 73 472         |
| Förvaltning   | 38 367         | 35 719         |
| <b>Summa</b>  | <b>284 617</b> | <b>128 350</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-10-30               | 2,72 %                  | 7 580 000           | 7 640 000           |
| Stadshypotek          | 2026-10-02               | 2,59 %                  | 4 737 500           | 4 787 500           |
| Stadshypotek          | 2026-09-01               | 2,65 %                  | 11 609 000          | 11 700 650          |
| Stadshypotek          | 2027-12-01               | 3,04 %                  | 700 000             | 700 000             |
| Stadshypotek          | 2026-03-16               | 2,70 %                  | 126 075             | 235 000             |
| Stadshypotek          | 2026-12-01               | 2,85 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| Stadshypotek          | 2027-12-01               | 3,04 %                  | 7 249 000           | 7 386 625           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>42 001 575</b>   | <b>42 449 775</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 34 052 575          | 32 449 775          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 875 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|   | 2025-12-31     | 2024-12-31       |
|---|----------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 80 460         | 175 717          |
| Fastighetsskötsel                                   | 0              | 78 639           |
| El  | 33 401         | 32 079           |
| Uppvärmning   | 52 831         | 55 054           |
| Utgiftsräntor                                       | 123 935        | 159 550          |
| Löner   | 0              | 95 000           |
| Sociala avgifter                                    | 0              | 29 849           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 454 833        | 450 100          |
| <b>Summa</b>  | <b>745 460</b> | <b>1 075 988</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 43 420 000 | 43 420 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemmarna kommer att debiteras för el enligt en elschablon. Genomförande sker under första kvartalet 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Stockholm

---

Alex Jonny Åkesson  
Styrelseledamot

---

Barbro Elisabet Eriksson  
Ordförande

---

Joakim Blixte  
Styrelseledamot

---

Johan Langeville  
Styrelseledamot

---

Karin Berlin  
Styrelseledamot

---

Kerstin Gedung  
Styrelseledamot

---

Rickard Wallgren  
Styrelseledamot

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

---

Niklas Feiff  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 15:04

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 09.04.2026 11:09

**DOCUMENT ID:**

BJ6anyS2-g

**ENVELOPE ID:**

SkpahJr2ZI-BJ6anyS2-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Totten 2:67, Tott House, 769613-9232 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

e36050c1eacff2a1567d70c058158813cb2122d7754d282b76ca446574b407945f647994ec3c65b4de255d43879a794746c179bc1888b7e2fc1e50e1c6bc61b8

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. KERSTIN GEDUNG<br>kerstin.gedung@gmail.com            |  Signed<br>Authenticated   | 09.04.2026 12:56<br>09.04.2026 12:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.208.96.2    |
| 2. KARIN BERLIN<br>karin.berlin@hotmail.com              |  Signed<br>Authenticated   | 09.04.2026 15:55<br>09.04.2026 15:54 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.5.154.52   |
| 3. Rickard Wallgren<br>rickard.wallgren@gmail.com        |  Signed<br>Authenticated   | 09.04.2026 20:35<br>09.04.2026 20:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.40.213.134  |
| 4. JOAKIM BLIXTE<br>joakim.blixte@meisab.se              |  Signed<br>Authenticated   | 13.04.2026 08:54<br>13.04.2026 08:54 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 82.99.36.117   |
| 5. BARBRO ERIKSSON<br>barbro.privat@gmail.com            |  Signed<br>Authenticated   | 13.04.2026 18:18<br>13.04.2026 18:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.152.243 |
| 6. Johan Patrik Langeville<br>johan.langeville@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 14.04.2026 09:19<br>14.04.2026 09:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.216.185.169 |
| 7. ALEX JONNY ÅKESSON<br>alex@akessonbygg.se             |  Signed<br>Authenticated | 14.04.2026 12:50<br>14.04.2026 12:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 82.99.36.192   |
| 8. NIKLAS FEIFF<br>niklas.feiff@feiff.se                 |  Signed<br>Authenticated | 05.05.2026 15:04<br>05.05.2026 15:04 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>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.

## 📎 Attachments

No attachments 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

## 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 Bostadsrättsföreningen Totten 2:67, Tott House, org.nr 769613-9232

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Totten 2:67, Tott House 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Totten 2:67, Tott House 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 revisionsssed 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 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 15:03

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 09.04.2026 11:09

**DOCUMENT ID:**

Sk-6T2JSnZg

**ENVELOPE ID:**

Byga631Hn-e-Sk-6T2JSnZg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Totten 2.67, Totthouse Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf

3 pages

**SHA-512:**

ce5cd900d33afa3ac0762af50042b0618a48f4080d544d943f83deb76245e3753dbef95970a9c1e936b2a3ad07512616a791d83762ff093125b1c76bec4039fa

## Activity log

| RECIPIENT                                | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. NIKLAS FEIFF<br>niklas.feiff@feiff.se | Signed<br>Authenticated | 05.05.2026 15:03<br>05.05.2026 15:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>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.

## 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