

Årsredovisning
för
Brf Totten i Åre
716414-5943

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Totten i Åre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Totten i Åre, med säte i Åre Kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Totten 1:70 i Åre kommun. Taxeringsvärdet under 2025 var 119 234 000 kr, varav mark 33 000 000 kr och byggnader 86 234 000 kr. Fastigheten har adress Källvägen 13 till 18 och är bebyggd med fem hus, i varje hus finns 19 lägenheter. Totalt förvaltar föreningen alltså 95 lägenheter med en totalyta av 6 175 kvadratmeter. I byggnaderna finns en lokal med en sammanlagd yta av cirka 66 kvadratmeter samt ett flertal extra förråd för uthyrning. På fastigheten finns också ett garage, gästparkering, utomhusparkering och en lekplats. I byggnaderna finns cykel- och barnvagnsförråd, två tvättstugor, ett lägenhetsförråd till varje lägenhet, en vallbod samt ett gästrum som medlemmarna kan hyra. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen förvaltas av styrelsen som har uppdragit till AGO Servicebolaget i Åre AB att sköta den tekniska förvaltningen och Aspia AB att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden utöver det konstituerande mötet.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som ger styrelsen och medlemmarna goda råd och information om boende i bostadsrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-05-13.

För fastigheten finns en underhållsplan som uppdateras vid behov, senast början av 2026. De preliminära årtal som anges i underhållsplanen för olika byggnadsdelar och deras underhåll, kan komma att tidigareläggas eller senareläggas.

Styrelsen

Från föregående stämma har styrelsen haft följande sammansättning.

Staffan Larsson	Ledamot	Ordförande
Andreas Bergström	Ledamot	
Beatrice Carlsson	Ledamot	
Rolf Hagström	Ledamot	
Malin Lönnholm Hedman	Ledamot	
Rulle Malmqvist	Ledamot	
Camilla Söderlund	Ledamot	
Therese Pettersson	Suppleant	
Magnus Wembrand	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Revisor

Revisionsbolaget Hellström & Hjelm Revision AB med Erik Ragnarsson som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Emma Eriksson och Marita Dahl

Händelser under året

Föreningen har under året bytt kall- och varmvattenstammar samt varmvattencirkulation till samtliga lägenheter på Källvägen 16. Arbetet planeras fortsätta i övriga hus. Medlemsavgiften höjdes med 7% från 1 januari 2025.

Ekonomi

Föreningens lån uppgick per 31 december 2025 till 15 255 985 kr vilket motsvarar 12,79% av taxeringsvärdet eller 2 471 kr per kvadratmeter boarea. Lånen fördelas i skrivande stund enligt följande:

Aktuell skuld	Räntesats	Villkorsändringsdag
3 204 000 kr	3,09 %	2027-03-01
2 879 299 kr	2,88 %	2026-12-01
3 436 728 kr	2,72 %	2026-12-01
816 300 kr	2,76 %	2026-05-05
962 500 kr	3,47 %	2027-12-30
1 912 000 kr	2,76%	2027-02-05
985 000 kr	3,50%	2028-03-30
990 000 kr	2,99%	2029-06-30

Amorteringstakten på lånet för hissrenoveringen och trapphusrenoveringen är rak på 30 år. För övriga lån är amorteringstakten 1,5 % av ursprungsskulden. Taxeringsvärdet för föreningens fastighet var totalt 119 234 000 kr under 2025. Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som aldrig blir högre än ett bestämt, fast maxbelopp. Detta maxbelopp är indexbundet och följer de årliga förändringarna av inkomstbasbeloppet. Det fasta maxbeloppet var 1 724 kr för varje bostadslägenhet under 2025. Den statliga fastighetsskatten för lokaler är 1,0 procent av taxeringsvärdet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	138
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	139

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 086	4 767	3 873	3 755
Resultat efter finansiella poster	-1 212	-203	-1 511	-156
Soliditet (%)	28,1	34,3	34,0	39,5
Skuldränta (%)	2,7	3,6	2,6	1,2
Yttre underhållsfond	5 501	4 301	3 901	3 551
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	703	659	535	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 016	1 794	1 833	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 108	1 876	1 917	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	71	23	-150	0
Räntekänslighet (%)	3,0	2,8	3,6	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	209	199	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,2	91,5	78,6	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I enlighet med övergångsbestämmelser för utökade nyckeltal fr.o.m. räkenskapsåret 2023 räknade inte föreningen om dessa nyckeltal för tidigare år.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på bytet av kall- och varmvattenstammar samt varmvattencirkulation på Källvägen 16. Finansieringen av detta har skett genom banklån. Föreningen har outnyttjade pantbrev om 23 822 015 kr per 2025-12-31. Framtida underhållsåtgärder beräknas att delvis finansieras med banklån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 269 100	4 301 486	1 451 495	-203 348	7 818 733
Disposition av föregående års resultat:			-203 348	203 348	0
Avsättning till yttre underhållsfond		1 200 000	-1 200 000		0
Årets resultat				-1 211 539	-1 211 539
Belopp vid årets utgång	2 269 100	5 501 486	48 147	-1 211 539	6 607 194

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	48 147
årets förlust	-1 211 539
	-1 163 392

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 200 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 369 241
i ny räkning överföres	-994 151
	-1 163 392

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter	2	5 086 129	4 767 147
Övriga rörelseintäkter	3	315 348	444 149
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 401 477	5 211 296
Rörelsekostnader	4		
Driftskostnader		-2 932 697	-2 841 759
Reparation och underhållskostnader		-1 992 227	-953 418
Fastighetsadministration		-562 962	-600 600
Personalkostnader	5	-292 142	-104 269
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-380 913	-380 913
Summa rörelsekostnader		-6 160 941	-4 880 959
Rörelseresultat		-759 464	330 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		283	988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 358	-534 673
Summa finansiella poster		-452 075	-533 685
Resultat efter finansiella poster		-1 211 539	-203 348
Resultat före skatt		-1 211 539	-203 348
Årets resultat		-1 211 539	-203 348

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 048 830	21 407 892
Inventarier, verktyg och installationer	7	139 729	161 580
Summa materiella anläggningstillgångar		21 188 559	21 569 472
Summa anläggningstillgångar		21 188 559	21 569 472
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		648	940
Övriga fordringar		5 127	13 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		430 261	380 918
Summa kortfristiga fordringar		436 036	395 828
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 921 213	851 550
Summa kassa och bank		1 921 213	851 550
Summa omsättningstillgångar		2 357 249	1 247 378
SUMMA TILLGÅNGAR		23 545 808	22 816 850

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 269 100	2 269 100
Fond för yttre underhåll		5 501 486	4 301 486
Summa bundet eget kapital		7 770 586	6 570 586
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		48 147	1 451 494
Årets resultat		-1 211 539	-203 348
Summa fritt eget kapital		-1 163 392	1 248 146
Summa eget kapital		6 607 194	7 818 732
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	6 086 500	3 841 799
Summa långfristiga skulder		6 086 500	3 841 799
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	9 169 485	9 734 818
Leverantörsskulder		780 990	536 032
Övriga skulder		62 776	50 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		838 863	834 695
Summa kortfristiga skulder		10 852 114	11 156 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 545 808	22 816 850

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-759 464	330 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	380 913	380 913
Erhållen ränta		283	988
Erlagd ränta		-462 419	-547 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-840 687	164 818
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		292	-940
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 500	504 011
Förändring av leverantörsskulder		244 958	-111 952
Förändring av kortfristiga skulder		26 232	-125 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-609 705	430 167
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 000 000	0
Amortering av lån		-320 632	-295 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 679 368	-295 632
Årets kassaflöde		1 069 663	134 535
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		851 550	717 015
Likvida medel vid årets slut		1 921 213	851 550

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar tillhörande byggnader	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-30 år

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Disponering av fond för yttre underhåll sker genom resultatdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 969 297	4 644 132
Vattenförbrukning bostäder	116 832	123 015
	5 086 129	4 767 147

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, grundutbud digitala TV-kanaler, ett lägenhetsförråd och ett garage-/parkeringsplats (exklusive elanvändning). Varmvattenförbrukning debiteras i efterhand utifrån faktisk förbrukning. El- och bredbandsavtal tecknas av bostadsrättsinnehavare.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Hysesintäkter lokaler	116 807	116 807
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 714	21 227
Parkeringsavgifter inkl. el till laddstolpar	56 509	65 994
Gästrum och tvättstuga	112 759	83 448
Försäkringsersättning och återbäring försäkringsbolag	15 559	156 673
	315 348	444 149

Not 4 Exceptionella kostnader

	2025	2024
Vattenskador i badrum	-315 817	-641 364
	-315 817	-641 364

Kostnaderna täcks till viss del av försäkringsersättning på 0 kr (156 673 kr).

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	-99 243	-79 341
Övriga arvoden	-123 054	0
Sociala kostnader	-69 845	-24 928
	-292 142	-104 269

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 435 155	42 435 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 435 155	42 435 155
Ingående avskrivningar	-9 041 263	-8 682 201
Årets avskrivningar	-359 062	-359 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 400 325	-9 041 263
Ingående nedskrivningar	-11 986 000	-11 986 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 986 000	-11 986 000
Utgående redovisat värde	21 048 830	21 407 892
Taxeringsvärden byggnader	86 234 000	72 273 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	35 000 000
	119 234 000	107 273 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	341 750	341 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	341 750	341 750
Ingående avskrivningar	-180 170	-158 319
Årets avskrivningar	-21 851	-21 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-202 021	-180 170
Utgående redovisat värde	139 729	161 580

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 15 255 985 kronor (13 576 617 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 086 500	3 841 799
	6 086 500	3 841 799
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 169 485	9 734 818
	9 169 485	9 734 818

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 748 000	38 748 000
	38 748 000	38 748 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,80	2026-02-05	1 933 000	2 017 000
Stadshypotek	2,80	2026-02-05	824 650	858 050
Stadshypotek	3,47	2027-12-30	962 500	977 500
Stadshypotek	3,09	2027-03-01	3 204 000	3 204 000
Stadshypotek	2,88	2026-12-01	2 879 299	2 879 299
Stadshypotek	2,669	2026-12-01	3 477 536	3 640 768
Stadshypotek	3,50	2028-03-30	985 000	
Stadshypotek	2,99	2029-06-30	990 000	
			15 255 985	13 576 617
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 169 485	-9 734 818

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra fyra lån som därför klassificeras som kortfristiga. Amorteringar det kommande räkenskapsåret på övriga lån uppgår till 55 000 kr. Av den långfristiga skulden förfaller hela beloppet till villkorsändring mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har ingen skuld som förfaller till villkorsändring senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför som kortfristiga skulder. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	380 913	380 913
	380 913	380 913

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Medlemsavgiften höjdes med 6 % från 1 januari 2026.

Årsredovisningen beslutades 2026-06-04

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Staffan Larsson
Ordförande

Andreas Bergström

Beatrice Carlsson

Rolf Hagström

Malin Lönnholm Hedman

Rulle Malmqvist

Camilla Söderlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Hellström & Hjelm Revision AB

Erik Ragnarsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-06-04 07:58:33 UTC+00:00

Styrelseledamot

ROLF KARL MARTIN HAGSTRÖM



SE BankID - 1beccb4e-5d3a-42cc-8b33-b34c0974b042

2026-06-04 08:17:58 UTC+00:00

Styrelseledamot

Andreas Lennart Bergström



SE BankID - 76be3367-4a0e-4b9d-a9c2-2eeb7c30adb1

2026-06-04 08:25:17 UTC+00:00

Styrelseledamot

BEATRICE CARLSSON



SE BankID - 10446d64-1d77-4f3e-9bb7-f3ee38a0ec4f

2026-06-04 09:23:48 UTC+00:00

Styrelseledamot

LENA ANNA MALIN LÖNNHOLM HE.



SE BankID - b920da88-e13d-4080-9f9f-50c8e6f1c9e1

2026-06-04 10:19:18 UTC+00:00

Ordförande

STAFFAN LARSSON



SE BankID - 6984dad4-d40c-4103-a3fe-1d22adea6f66

2026-06-04 15:20:31 UTC+00:00

Styrelseledamot

KARL OVE PETER RULLE MALMQV



SE BankID - 99b04517-2daa-4bb4-89b5-b95a89a6d81c

2026-06-08 19:23:51 UTC+00:00

Styrelseledamot

Camilla Majron Söderlund



SE BankID - 266099f6-e760-447f-8cd0-33278a9da74d

2026-06-08 20:01:37 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

Erik Johan Ragnarsson



SE BankID - d7b01667-2e35-4d37-b9bd-64ac13ec6819

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Totten i Åre

Org.nr 716414-5943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Totten i Åre för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Totten i Åre för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den dag som framgår av vår elektroniska signatur
 Hellström & Hjelm Revision AB

Erik Ragnarsson
 Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 juni 2026



Revisionsberättelse BRF Totten i Åre 2025.pdf

(127303 byte)
SHA-512: 7293e3baa076ad44b11126cc09f2fb3f3e12d
f7c5ccb42a1045b439213b0619fc5886b9b8d36400f669
bfcd55952ed1829cf0dfb96ef07ac299f14f0e9d1be98

Underskrifter

2026-06-08 21:59:03 (CET)



Erik Johan Ragnarsson

erik.ragnarsson@hhrevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse BRF Totten i Åre 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4f27599e7fe0827d0e85a3ee84a88885f67d2d85b49c7a08217b26a130b406cf00fdc7192ed209214b0baea2c4ae41d26620aa65aa8297a2dcd1b91a0cbce
e86



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.