

Årsredovisning
för
Brf Totten i Åre

716414-5943

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Totten i Åre avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023 var 107 273 000 kr, varav mark 35 000 000 kr och byggnader 72 273 000 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 6 170 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 vallabod 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 10 protokollförda sammanträden.

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 våren 2024. 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.

Andreas Bergström	Ledamot	Ordförande
Beatrice Carlsson	Ledamot	
Rolf Hagström	Ledamot	
Malin Lönnholm Hedman	Ledamot	
Rulle Malmqvist	Ledamot	
Camilla Söderlund	Ledamot	
Per Lindberg	Ledamot	(avgick 2024-02-02)
Emma Edfeldt	Suppleant	(avflyttad 2023-09-15)
Staffan Larsson	Suppleant	(tjänstgörande suppleant fr.o.m. 2024-02-02)

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

Pyttan Brinck

Händelser under året

Föreningen har under året drabbats av en omfattande vattenskada på Källvägen 18 på grund av läckage från en varmvattencirkulationsledning. Läckaget berodde på materialutmattning av röret. Styrelsen har beslutat att anlita en VVS-konsult för att hjälpa oss framåt. Vi har gott om plats för nya rör utan att göra stora ingrepp i fastigheterna och styrelsens bedömning är således att åtgärdens inverkan på föreningens ekonomi bör bli begränsad.

Föreningen har under året fortsatt med översynen av utomhusmiljön.

Ekonomi

Föreningens lån uppgick per 31 december 2023 till 13 872 249 kr vilket motsvarar 12,93% av taxeringsvärdet eller 2 248 kr per kvadratmeter boarea. Lånen fördelas i skrivande stund enligt följande:

Aktuell skuld	Räntesats	Villkorsändringsdag
3 204 000 kr	4,95 %	2024-06-03
2 879 299 kr	1,26 %	2024-12-01
3 763 192 kr	4,95 %	2024-06-03
2 059 000 kr	4,95 %	2024-08-02
874 750 kr	4,95 %	2024-08-02
988 750 kr	3,47 %	2027-12-30

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 107 273 000 kr under 2023. 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 1 589 kr för varje bostadslägenhet under 2023. Den statliga fastighetsskatten för lokaler är 1,0 procent av taxeringsvärdet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	136
Justering antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	3
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	14
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret:	10
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	143

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 873	3 755	3 754	3 757
Resultat efter finansiella poster	-1 511	-156	375	-646
Soliditet (%)	34,0	39,5	40,9	39,3
Skuldränta (%)	2,6	1,2	1,1	1,1
Yttre underhållsfond	3 901	3 551	3 151	3 750
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	535	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 833	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 917	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-150	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3,6	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	199	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,6	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror till största delen på vattenskador som uppkommit i flertalet badrum. Finansiering av dessa har skett genom banklån.

Årsavgifter för lägenheter upplåtna med bostadsrätt höjs med 24% fr.o.m. 1/1-24. Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen för att säkerställa en hållbar utveckling i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 269 100	3 551 050	3 868 731	-156 206	9 532 675
Disposition av föregående års resultat					
Balanseras i ny räkning			-156 206	156 206	0
Ianskräktagande av yttre underhållsfond		-49 564	49 564		0
Avsättning till yttre underhållsfond		400 000	-400 000		0
Årets resultat				-1 510 595	-1 510 595
Belopp vid årets utgång	2 269 100	3 901 486	3 362 089	-1 510 595	8 022 080

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 362 089
årets förlust	-1 510 595
	1 851 494

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond	400 000
Ianspråkstagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	1 451 494
	1 851 494

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter	2	3 873 102	3 754 923
Övriga intäkter	3	1 053 677	382 314
Summa rörelseintäkter m.m.		4 926 779	4 137 237
Rörelsekostnader	4		
Driftkostnader		-2 699 135	-2 402 089
Reparation och underhållskostnader		-2 274 870	-746 236
Fastighetsadministration		-555 636	-509 635
Personalkostnader	5	-132 745	-145 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 911	-309 052
Summa rörelsekostnader		-6 037 297	-4 112 631
Rörelseresultat		-1 110 518	24 606
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 452	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 529	-180 900
Summa finansiella poster		-400 077	-180 812
Resultat efter finansiella poster		-1 510 595	-156 206
Resultat före skatt		-1 510 595	-156 206
Årets resultat		-1 510 595	-156 206

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 766 954	22 126 016
Inventarier, verktyg och installationer	7	183 431	109 250
Summa materiella anläggningstillgångar		21 950 385	22 235 266
Summa anläggningstillgångar		21 950 385	22 235 266
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	14 436
Övriga fordringar		57 341	373 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		841 558	353 355
Summa kortfristiga fordringar		898 899	741 377
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		717 015	1 142 267
Summa kassa och bank		717 015	1 142 267
Summa omsättningstillgångar		1 615 914	1 883 644
SUMMA TILLGÅNGAR		23 566 299	24 118 910

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 269 100	2 269 100
Yttre reparationsfond		3 901 486	3 551 050
Summa bundet eget kapital		6 170 586	5 820 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 362 089	3 868 732
Årets resultat		-1 510 595	-156 206
Summa fritt eget kapital		1 851 494	3 712 526
Summa eget kapital		8 022 080	9 532 676
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder	8 9, 10	947 500	2 879 299
Summa långfristiga skulder		947 500	2 879 299
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8 9	12 924 749	10 281 082
Leverantörsskulder		647 984	480 436
Övriga skulder		52 871	51 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		971 115	893 745
Summa kortfristiga skulder		14 596 719	11 706 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 566 299	24 118 910

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	11	-1 510 595	-156 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	374 911	309 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 135 684	152 846
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-157 522	-327 162
Förändring av leverantörsskulder		167 548	-85 244
Förändring av kortfristiga skulder		78 568	332 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 047 090	73 354
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-90 030	-646 292
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-90 030	-646 292
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 000 000	600 000
Amortering av lån		-288 132	-280 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		711 868	319 368
Årets kassaflöde		-425 252	-253 570
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 142 267	1 395 837
Likvida medel vid årets slut		717 015	1 142 267

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 Nettoomsättningen

	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostader	3 754 922	3 754 923
Vattenförbrukning bostader (omklassad från övriga intäkter)	118 181	
	3 873 103	3 754 923

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

	2023	2022
Hysesintäkt lokaler	107 061	107 001
Överlåtelse- och pantsättningar	12 401	23 751
Parkeringsavgifter inkl. el till laddstolpar	65 831	37 176
Gästrum och tvättstuga	91 861	103 902
Försäkringsersättning och återbäring försäkringsbolag	776 523	0
Vattenförbrukning (omklassad till årsavgifter)		110 484
	1 053 677	382 314

Not 4 Exceptionella kostnader

	2023	2022
Vattenskador i badrum	1 259 658	0
	1 259 658	0

Kostnaderna täcks till viss del av försäkringsersättning på 554 750 kr.

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	84 231	84 137
Övriga arvoden	16 778	10 841
Sociala kostnader	31 736	29 841
Övriga styrelsekostnader	0	20 800
	132 745	145 619

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 435 155	41 788 863
Inköp	0	646 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 435 155	42 435 155
Ingående avskrivningar	-8 323 139	-8 017 932
Årets avskrivningar	-359 062	-305 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 682 201	-8 323 139
Ingående nedskrivningar	-11 986 000	-11 986 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 986 000	-11 986 000
Utgående redovisat värde	21 766 954	22 126 016
Taxeringsvärden byggnader	72 273 000	72 273 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	107 273 000	107 273 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 720	251 720
Inköp	90 030	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	341 750	251 720
Ingående avskrivningar	-142 470	-138 625
Årets avskrivningar	-15 849	-3 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 319	-142 470
Utgående redovisat värde	183 431	109 250

Not 8 Skulder som avser flera poster

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	947 500	2 879 299
	947 500	2 879 299
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 924 749	10 281 082
	12 924 749	10 281 082

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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 villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,00	2024-02-02	2 101 000	2 185 000
Stadshypotek	5,00	2024-02-02	891 450	924 850
Stadshypotek	3,47	2027-12-30	992 500	0
Stadshypotek	4,95	2024-03-01	3 204 000	3 204 000
Stadshypotek	1,26	2024-12-01	2 879 299	3 042 531
Stadshypotek	5,00	2024-03-01	3 804 000	3 804 000
			13 872 249	13 160 381
Kortfristig del av långfristig skuld			-12 924 749	-10 281 082

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra fem lån som därför klassificeras som kortfristiga. Amorteringar det kommande räkenskapsåret på övriga lån uppgår till 45 000 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 2023 (nästkommade räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför som en kortfristiga skulder. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 11 Räntor

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	1 452	88
Erlagd ränta	-376 768	-165 959
	-375 316	-165 871

Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	374 911	309 052
	374 911	309 052

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer tillsammans med vårt försäkringsbolag LF Jämtland att göra en trygghets- och skadeförebyggande genomgång av alla lägenheter i syfte att identifiera riskkonstruktioner för att förebygga vattenskador. LF Jämtland kommer bland annat att titta på kök, badrum, vatteninstallationer och brandskydd.

Rengöring av ventilationskanaler, injustering av luftflöden och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av föreningens fem ventilationssystem gjordes under vintern 2023. Vi har när denna förvaltningsberättelse skrivs fortfarande inte erhållit OVK-protokollet men enligt förhandsinformationen finns inga större brister.

Föreningen utreder fortsatt möjligheten att sätta solceller på garagetaket samt möjligheten att slå ihop föreningens sex elabonnemang och medlemmarnas 95 enskilda elabonnemang till ett gemensamt för hela föreningen i syfte att sänka kostnaderna. Första steget är att ändra stadgarna så att föreningen kan debitera medlemmarna för hushållsel.

Översynen av utomhusmiljön fortsätter i begränsad omfattning under sommaren 2024.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Andreas Bergström

Beatrice Carlsson

Rulle Malmqvist

Malin Lönnholm Hedman

Camilla Söderlund

Rolf Hagström

Staffan Larsson
Tjänstgörande suppleant

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

Hellström & Hjelm Revision AB

Erik Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Totten i Åre
Org.nr 716414-5943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Totten i Åre för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-20 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Totten i Åre för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 2024-

Erik Ragnarsson
Auktoriserad revisor