

Årsredovisning 2024

Brf Totten 2:67, Tott House

769613-9232



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

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Stockholms Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-23. 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Totten 2:67	2006	Åre kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Bank.

I försäkringen ingår 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 1 159 kvm. Byggnadernas totalyta är 4678 kvm.

Styrelsens sammansättning

Barbro Eriksson	Ordförande
Joakim Blixte	Adjungerad från 18 nov
Johan Langeville	Adjungerad från 18 nov
Elisabeth Järvheden	Styrelseledamot fram till 1 oktober
Patrik Nordh	Styrelseledamot fram till 1 oktober
Carl-Johan Petersson	Styrelseledamot
Karin Berlin	Styrelseledamot
Lars Carlson	Styrelseledamot
Rickard Wallgren	Styrelseledamot

Valberedning

Mats Hemström och Sverker Spaak

Firmateckning

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

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-15. Beslut om en extra kapitaltillskott motsvarande tre månadsavgifter samt stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2023-2024	●	Byte av belysning/armaturer i allmänna utrymmen
2022	●	Renovering soprum
2021	●	Installation av laddstolpar i garaget
2020	●	Renoveringen av taket fasad, nya fönster och invändig uppfräschning av garage och korridorer (målning och golv).
2017	●	Renovering avloppsstammar
2016	●	Utbyte av hissar

Planerade underhåll

2025	●	Översyn ventilation/värmesystem
-------------	---	---------------------------------

Avtal med leverantörer

Leverantör av el och fjärrvärme	Jämtkraft
Leverantör av vatten och återvinningstjänster	Åre Kommun
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Guestit

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatet före avskrivningar var negativt med -208 tkr. Under året genomfördes två projekt utanför driftbudget om totalt 486 tkr, byte till LED lampor i korridorer och reparation av ventilationssystem. Projekten finansierades med ett kapitaltillskott om 720 tkr som redovisas direkt mot eget kapital. Under året sänkte Riksbanken successivt styrräntan och räntan på föreningens lån vid årsskiftet var ca 1,5% lägre än för ett år sedan. Den lägre räntekostnaden får positivt genomslag under 2025.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året haft en stort fokus på energibesparingar och att uppdatera/byta utrustning som är uttjänt/inte lever upp till nuvarande krav. Inom det fokuset har vi under året fortsatt att byta ut kostsamma halogenbelysningar i korridorerna mot mer hållbara belysningar i LED. Vid årets slut var samtliga korridorers takbelysning bytta. Vi har också bytt ut och investerat i nödbelysning enligt myndighetskrav.

Under året har även ventilationssystemet rengjorts och därefter samt därefter en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med efterföljande åtgärder i enskilda lägenheter.

Vi har också justerat stadgarna i syfte att göra dem med tidsenliga.

Två styrelsemedlemmar lämnade under hösten sina uppdrag då de sålde sina lägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 156 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 000 897	4 983 090	4 075 134	3 749 717
Resultat efter fin. poster	-1 196 281	-810 916	-818 266	-2 300 232
Soliditet (%)	61	61	60	61
Yttre fond	337 410	206 894	140 536	281 536
Taxeringsvärde	61 836 000	61 836 000	61 836 000	46 880 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 229	1 223	981	981
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,3	85,5	78,2	89,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 036	12 159	12 314	12 172
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 074	9 167	9 258	9 151
Sparande per kvm totalyta, kr	59	52	161	104
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	96	42	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	70	78	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	99	84	80	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	249	250	200	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,52	4,35	1,68	1,12
Räntekänslighet (%)	9,82	9,94	12,56	12,40

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll utöver normal driftsbudget överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	99 065 000	-	-	99 065 000
Fond, yttre underhåll	206 894	-	130 516	337 410
Direkt kapitaltillskott	0	-	720 228	720 228
Balanserat resultat	-29 654 292	-810 916	-130 516	-30 595 725
Årets resultat	-810 916	810 916	-1 196 281	-1 196 281
Eget kapital	68 806 685	0	-476 053	68 330 632

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-30 595 725
Årets resultat	-1 196 281
Totalt	-31 792 006
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	337 969
Att från yttre fond i anspråk ta	-337 410
Balanseras i ny räkning	-31 792 565
	-31 792 006

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 000 897	4 983 090
Övriga rörelseintäkter	3	128 556	60 158
Summa rörelseintäkter		5 129 453	5 043 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 895 004	-2 576 533
Övriga externa kostnader	9	-306 138	-232 667
Personalkostnader	10	-204 007	-188 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-988 320	-1 000 706
Summa rörelsekostnader		-4 393 469	-3 998 756
RÖRELSERESULTAT		735 984	1 044 491
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-945	17 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 931 320	-1 872 903
Summa finansiella poster		-1 932 265	-1 855 408
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 196 281	-810 916
ÅRETS RESULTAT		-1 196 281	-810 916

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	111 002 574	111 963 270
Maskiner och inventarier	13	117 363	144 987
Summa materiella anläggningstillgångar		111 119 937	112 108 257
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 119 937	112 108 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		134 723	119 485
Övriga fordringar	14	1 008 719	952 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	128 350	133 356
Summa kortfristiga fordringar		1 271 791	1 205 395
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 271 791	1 205 395
SUMMA TILLGÅNGAR		112 391 728	113 313 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 785 228	99 065 000
Fond för yttre underhåll		337 410	206 894
Summa bundet eget kapital		100 122 638	99 271 894
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 595 725	-29 654 292
Årets resultat		-1 196 281	-810 916
Summa fritt eget kapital		-31 792 006	-30 465 209
SUMMA EGET KAPITAL		68 330 632	68 806 685
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 000 000	0
Summa långfristiga skulder		10 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	32 449 775	42 885 475
Leverantörsskulder		141 696	222 179
Skatteskulder		378 715	367 060
Övriga kortfristiga skulder		14 923	67 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 075 988	964 363
Summa kortfristiga skulder		34 061 097	44 506 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 391 728	113 313 652

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	735 984	1 044 491
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	988 320	1 000 706
	1 724 304	2 045 197
Erhållen ränta	-945	2 397
Erlagd ränta	-2 006 837	-1 763 677
Erhållen utdelning	0	15 099
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-283 478	299 016
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 117	644 759
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 347	-548 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-258 248	394 795
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	720 228	275 000
Amortering av lån	-435 700	-423 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	284 528	-148 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	26 280	246 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	764 888	518 293
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	791 168	764 888

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 314 010	4 314 012
Årsavgifter, lokaler	7 956	0
Hysesintäkter, lokaler	247 231	230 762
Övriga intäkter	424 900	421 418
El	6 799	16 898
Summa	5 000 897	4 983 090

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	2
Övriga intäkter	111 871	55 656
Försäkringsersättning	9 934	0
Övriga rörelseintäkter	6 750	4 500
Summa	128 556	60 158

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	314 556	354 483
Besiktning och service	253 741	189 554
Snöskottning	1 995	0
Övrigt	12 418	48 378
Summa	582 710	592 415

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	20 731
Tvättstuga	10 662	0
Trapphus/port/entr	2 047	0
Dörrar och lås/porttele	22 697	14 884
Övriga gemensamma utrymmen	18 174	3 455
VA	17 627	8 084
Värme	0	3 740
Ventilation	0	2 941
El	0	11 593
Kabel-tv/bredband	0	2 851
Hissar	58 816	114 112
Tak	0	12 020
Garage och p-platser	1 192	19 515
Summa	131 214	213 927

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	16 923
Övriga gemensamma utrymmen	325 692	0
Ventilation	160 460	0
El	0	38 069
Summa	486 152	54 992

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	360 958	449 280
Uppvärmning	343 919	328 817
Vatten	461 360	390 983
Sophämtning	228 529	201 014
Summa	1 394 766	1 370 094

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	94 291	90 734
Kabel-TV	14 361	54 690
Bredband	0	12 476
Fastighetsskatt	191 510	187 205
Summa	300 162	345 105

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	154 242	74 855
Förbrukningsmaterial	0	6 372
Juridiska kostnader	0	11 111
Revisionsarvoden	21 328	17 753
Ekonomisk förvaltning	130 568	122 576
Summa	306 138	232 667

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	155 233	143 700
Sociala avgifter	48 774	45 150
Summa	204 007	188 850

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 930 639	1 872 666
Övriga räntekostnader	681	237
Summa	1 931 320	1 872 903

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 594 652	121 594 652
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 594 652	121 594 652
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 631 382	-8 658 300
Årets avskrivning	-960 696	-973 082
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 592 078	-9 631 382
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 002 574	111 963 270
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 130 700</i>	<i>27 130 700</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 862 000	40 862 000
Taxeringsvärde mark	20 974 000	20 974 000
Summa	61 836 000	61 836 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 329	193 329
Utgående anskaffningsvärde	193 329	193 329
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-48 342	-20 718
Avskrivningar	-27 624	-27 624
Utgående avskrivning	-75 966	-48 342
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 363	144 987

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	189 426	182 702
Klientmedel	791 168	764 888
Vidarefakturerings	28 125	4 964
Summa	1 008 719	952 554

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 159	14 010
Försäkringspremier	73 472	69 802
Kabel-TV	0	14 361
Förvaltning	35 719	35 183
Summa	128 350	133 356

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-02-29	5,00 %		17 570 125
Stadshypotek	2025-02-12	3,50 %	7 640 000	7 720 000
Stadshypotek	2025-10-02	3,78 %	4 787 500	4 837 500
Stadshypotek	2025-03-04	3,50 %	11 700 650	11 822 850
Stadshypotek	2025-03-03	3,50 %	700 000	700 000
Stadshypotek	2025-03-13	3,50 %	235 000	235 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,85 %	10 000 000	
Stadshypotek	2025-03-03	3,50 %	7 386 625	
Summa			42 449 775	42 885 475
Varav kortfristig del			32 449 775	42 885 475

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 271 275 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 717	175 702
Fastighetsskötsel	78 639	0
El	32 079	53 180
Uppvärmning	55 054	42 928
Utgiftsräntor	159 550	235 067
Löner	95 000	0
Sociala avgifter	29 849	0
Förutbetalda avgifter/hyror	450 100	457 486
Summa	1 075 988	964 363

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 420 000	43 420 000

Underskrifter

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

Stockholms Kommun

Barbro Eriksson
Ordförande

Carl-Johan Petersson
Styrelseledamot

Karin Berlin
Styrelseledamot

Lars Carlson
Styrelseledamot

Rickard Wallgren
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 15:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.04.2025 13:23

DOCUMENT ID:

HyeeU095aJx

ENVELOPE ID:

ByxL095aJl-HyeeU095aJx

DOCUMENT NAME:

Brf Totten 2:67, Tott House, 769613-9232 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BARBRO ERIKSSON barbro.privat@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 15:09 02.04.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.34.176
2. KARIN BERLIN karin.berlin@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 15:41 03.04.2025 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 193.188.156.131
3. Rickard Wallgren rickard.wallgren@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 00:41 07.04.2025 00:40	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.25
4. Per Lars Martin Carlson l.carlson3@icloud.com	Signed Authenticated	07.04.2025 12:53 07.04.2025 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.228.186
5. Carl-Johan Henrik Petersson carl-johan@mail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 13:26 07.04.2025 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.117.178
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	07.04.2025 15:09 07.04.2025 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Totten 2:67, Tott House

Org.nr 769613-9232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Totten 2:67, Tott House för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Totten 2:67, Tott House för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 15:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2025 13:23

DOCUMENT ID:

rkbCH09561g

ENVELOPE ID:

HyaBCq561e-rkbCH09561g

DOCUMENT NAME:

Brf Totten 2.67 Totthouse revisionsberättelse 2024-12-31.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	 Signed	07.04.2025 15:08	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	07.04.2025 15:08	Low	IP: 217.13.237.18

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed