

Årsredovisning 2021

BRF TOTTEN 2:67, TOTT HOUSE

769613-9232



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TOTTEN 2:67, TOTT HOUSE

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2006-02-23.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun, Jämtlands Län.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Totten 2:67 på adressen Tottvägen 111-113 i Åre. Föreningen har 105 bostadsrätter om totalt 3 517 kvm och 5 lokaler om 1 391 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Barbro Eriksson	Ordförande
Carl-Johan Henrik Petersson	Styrelseledamot
Christer Lindahl	Kassör
Johan Nilsson	Styrelseledamot
Kerstin Elisabeth Järvheden	Styrelseledamot
Kerstin Helena Nygren	Styrelseledamot
Rickard Wallgren	Sekreterare

VALBEREDNING

Mats Hemström och Sverker Spaak.

FIRMATECKNING

Föreningen tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

REVISORER

Niklas Feiff Revisor Feiff Revision AB (valdes in vid extrastämma den 27 januari 2022)

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

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).

PLANERADE UNDERHÅLL

2022-2023 Renoveringen av soprum

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Under våren 2021 färdigställdes den större renovering av tak, fasad, korridorer och garage som påbörjades under 2020.

Under hösten har också föreningen investerat i en egen fjärrvärmecentral och tecknat eget avtal med Jämtkraft om fjärrvärme. Investeringen är ett led i en teknisk separation från våra grannar i fastigheten, 2:43 och 2:68. Internetanslutningen Tott Connect har också delats upp mellan de tre föreningarna och under 2022 är planen att även dela upp el och vattenavtal i egna avtal för respektive förening.

I september 2021 startade styrelsen upp ett projekt med att utrusta garaget med laddningsstationer för elfordon, totalt 20 st. Projekt färdigställdes i januari 2022 och föreningen har sökt investeringsstöd från Naturvårdsverket för installationen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Renoveringen har finansierats genom lån på ca 18 Mkr. För att finansiera amortering och räntekostnader för detta lån har vi höjt avgiften med 15 procent.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Vi har under året bytt fastighetsförvaltare från AGO till Guestit.

Vi har också bytt bank från Swedbank till Handelsbanken i Åre.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningens hemsida finns på www.totthouse.com. Styrelsen har under året skickat ut tolv nyhetsbrev via mejl till medlemmarna. Samma nyhetsbrev finns upplagda på hemsidan. Kallelse till årsstämman sändes ut via e-post till medlemmarna, samt lades ut på hemsidan.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 159 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 157 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 750	3 568	3 311	3 119
Resultat efter fin. poster	-2 300	-17 747	-1 012	-917
Soliditet, %	61	61	77	77
Yttre fond	282	806	665	665
Taxeringsvärde	46 880	46 880	46 880	39 366
Bostadsyta, kvm	3 517	3 517	3 517	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	981	917	853	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 172	12 296	7 269	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,27	1,46	1,44
Belåningsgrad, %	37,75	37,82	22,17	22,10
Räntekostnad per kvm bostadsyta, kr	140	124	106	-
Skuldkvot	11,6	12,4	7,8	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Skuldkvot definieras som: Långfristiga skulder / nettoomsättning

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	98 790	-	-	98 790
Fond, yttre underhåll	806	-	-524	282
Balanserat resultat	-9 387	-17 747	524	-26 610
Årets resultat	-17 747	17 747	-2 300	-2 300
Eget kapital	72 461	0	-2 300	70 161

BEHANDLING AV FÖRLUST

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-26 610
Årets resultat	-2 229
Totalt	-28 839

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	141
Att från yttre fond i anspråk ta	-282
Balanseras i ny räkning	-28 698
	-28 839

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 750	3 446
Rörelseintäkter		97	122
Summa rörelseintäkter		3 847	3 568
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 285	-19 045
Övriga externa kostnader	8	-265	-674
Personalkostnader	9	-158	-212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-948	-948
Summa rörelsekostnader		-5 656	-20 879
RÖRELSERESULTAT		-1 809	-17 311
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-491	-436
Summa finansiella poster		-491	-436
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 300	-17 747
ÅRETS RESULTAT		-2 300	-17 747

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	113 407	114 355
Pågående projekt		387	0
Summa materiella anläggningstillgångar		113 794	114 355
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 794	114 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		270	131
Övriga fordringar	12	1 512	3 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	183	610
Summa kortfristiga fordringar		1 965	4 286
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 965	4 286
SUMMA TILLGÅNGAR		115 759	118 642

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 790	98 790
Fond för yttre underhåll		282	806
Summa bundet eget kapital		99 072	99 596
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 610	-9 387
Årets resultat		-2 300	-17 747
Summa fritt eget kapital		-28 911	-27 134
SUMMA EGET KAPITAL		70 161	72 461
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	42 809
Summa långfristiga skulder		0	42 809
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	43 808	440
Leverantörsskulder		174	1 626
Skatteskulder		305	305
Övriga kortfristiga skulder		0	79
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 311	921
Summa kortfristiga skulder		45 598	3 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 759	118 642

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- 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.

Redovisning av intäkter

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

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 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen utgår med 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostäder. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	64	20
Intäktsreduktion	-11	-4
Årsavgifter, bostäder	3 451	3 226
Övriga intäkter	342	325
Summa	3 847	3 568

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	67	283
Fastighetsskötsel	624	755
Städning	0	58
Övrigt	26	13
Summa	717	1 109

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	34	34
Reparationer	239	183
Tak	65	0
Summa	338	217

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Renovering utvändigt	1 213	14 814
Renovering invändigt	562	1 606
Summa	1 774	16 420

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	281	227
Sophämtning	147	131
Uppvärmning	426	442
Vatten	303	206
Summa	1 157	1 006

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	17	17
Fastighetsförsäkringar	80	75
Fastighetsskatt	152	152
Kabel-TV	49	48
Summa	299	293

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	16	7
Juridiska kostnader	7	0
Kameral förvaltning	111	104
Konsultkostnader	16	40
Revisionsarvoden	22	21
Övriga förvaltningskostnader	93	502
Summa	265	674

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	33	45
Styrelsearvoden	125	166
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	158	212

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	490	435
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	491	436

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121 092	121 092
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 092	121 092
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 737	-5 789
Årets avskrivning	-948	-948
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 685	-6 737
Utgående restvärde enligt plan	113 407	114 355
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	27 131	27 131
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 460	31 460
Taxeringsvärde mark	15 420	15 420
Summa	46 880	46 880

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Klientmedel	1 091	3 172
Skattefordringar	112	323
Skattekonto	152	51
Vidarefakturerering	157	0
Summa	1 512	3 545

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	0	5
El	0	101
Fastighetsskötsel	7	42
Försäkringspremier	64	59
Förvaltning	30	29
Kabel-TV	12	12
Räntor	0	9
Uppvärmning	0	220
Vatten	0	113
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70	21
Summa	183	610

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2022-02-25	1,15 %	17 937	18 121
Stadshypotek	2022-02-07	1,15 %	7 880	7 960
Stadshypotek	2022-03-30	1,15 %	4 925	4 975
Stadshypotek	2022-03-02	1,15 %	12 067	12 189
Summa			42 809	43 245
Varav amorteras inom 12 månader			436	436
<i>Beräknad skuld om 5 år</i>			40 629	

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	6	0
El	65	0
Fastighetsskötsel	7	11
Förutbetalda avgifter/hyror	818	863
Uppvärmning	159	0
Utgiftsräntor	45	45
Vatten	86	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125	3
Summa	1 311	921

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	43 420	43 420
Summa	43 420	43 420

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Barbro Eriksson
Ordförande

Carl-Johan Henrik Petersson
Styrelseledamot

Christer Lindahl
Styrelseledamot

Johan Nilsson
Styrelseledamot

Kerstin Elisabeth Järvheden
Styrelseledamot

Kerstin Helena Nygren
Styrelseledamot

Rickard Wallgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Niklas Feiff, Feiff Revision AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2022 13:05

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 02.05.2022 13:22

DOCUMENT ID:

S1xBzkHThc

ENVELOPE ID:

HySGJSpr9-S1xBzkHThc

DOCUMENT NAME:

Brf Totten 2_67, Tott House, 769613-9232 - Årsredovisning 2021.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Elisabeth Järvheden elisabeth.jarvheden@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2022 13:28 02.05.2022 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/06/1969) IP: 83.249.116.30
2. BARBRO ERIKSSON barbro.privat@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2022 13:33 02.05.2022 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/01/1965) IP: 213.89.58.105
3. CHRISTER LINDAHL per.christer.lindahl@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2022 20:19 02.05.2022 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/03/1953) IP: 178.174.246.107
4. Rickard Wallgren rickard.wallgren@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2022 22:42 02.05.2022 22:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/05/1965) IP: 172.225.69.149
5. Carl-Johan Henrik Petersson carl-johan@mail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 10:36 04.05.2022 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/03/1984) IP: 90.231.117.161
6. Kerstin Helena Nygren nygrenhelena213@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 11:07 04.05.2022 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/03/1969) IP: 94.234.37.134
7. Karl Johan Jan-Åke Nilsson info@jff-fastighetservice.se	Signed Authenticated	04.05.2022 11:18 02.05.2022 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/01/1979) IP: 94.234.67.127
8. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	04.05.2022 13:05 04.05.2022 13:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/02/1983) IP: 83.68.252.21

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

Custom events

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

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 2021.

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 2021-12-31 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 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-05-19 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. 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 2021 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

Niklas Feiff



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2022 13:25

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 04.05.2022 13:24

DOCUMENT ID:

B1lQtzJgI5

ENVELOPE ID:


B1QtMJe89-B1lQtzJgI5

DOCUMENT NAME:

Rev ber Tott House.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	04.05.2022 13:25 04.05.2022 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/02/1983) IP: 83.68.252.21

* 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