

# Årsredovisning 2023

Brf Titania 2-3

769604-6668



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Titania 2-3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

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

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-16.

### 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
Titania 2 och Titania 3	2002	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 46 bostadsrätter om totalt 2 473 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 2515 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lovisa Nordenson	Ordförande
Rickard Jonsson	Styrelseledamot
Johanna Lundgren	Styrelseledamot

### Valberedning

Jacob Ericson  
Klara Runnéus

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Selver Krpuljevic    Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK-besiktning
- 2022** ● Filmning och spolning av avloppsstammar (visade inga större problem, åtgärdades kort därefter)
- 2020** ● Relining av horisontella stammar i källare  
Byte av stuprör och takpannor  
Renovering av fönster  
Fasadrenovering
- 2019** ● Energideklaration
- 2013** ● Rensning av ventilation
- 2004** ● Målning av trapphus  
Byte av elstigar till 3fas och lägenhetsdragningar
- 2003** ● Installation av säkerhetsdörrar
- 2002** ● Renovering av tak
- 1986** ● Stambyte

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Driftia
EI	Mälarenergi
EI	Ellevio

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningens verksamhet startade 2002-10-03. Den 30 oktober 2002 förvärvade föreningen fastigheterna Titania 2, Fredhällsgatan 11 och Titania 2, Fredhällsgatan 9. Fastigheterna är sammanbyggda i samma huskropp. Det är således två uppgångar med varsin källare och tvättstuga.

Tvättstugorna har två tvättmaskiner, torktumlare samt torkskåp. Båda uppgångarna har även cykelrum och barnvagnsrum.

Innergården är gemensam och kan nyttjas av samtliga boende. På gården finns det sällskapsgrupper, odlingar och gemensam grill.

Innergården sköts av föreningens trädgårdsgrupp som tillsammans med styrelsen bjuder in till två städdagar per år.

Föreningen har avtal med Telenor som är leverantör av fastigheternas IP-TV-nät. Basutbud ingår i månadsavgiften med möjlighet till uppgradering till större kanalutbud. Detta sköter den enskilde bostadsrättsinnehavaren genom eget avtal med Telenor.

Internettjänsten som Telenor tillhandahåller omfattar även IP-telefoni. Även detta ingår i månadsavgiften.

Nabo är föreningens ekonomiska förvaltning och flytten till Nabo genomfördes 2020. Inloggning kan ske av samtliga medlemmar via Bank-id. Nabo fungerar som intranät för föreningens styrelse och medlemmar. Styrelsen skickar via Nabo ut mail till medlemmarna.

Föreningen har Mälarenergi som elleverantör sedan 2006. Elen (den faktiska förbrukningen per lägenhet) debiteras halvårsvis samt vid flytt till medlemmarna.

Fastigheterna har självdrag.

Föreningens fastigheter städas av Plussa Service AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Översyn av föreningens lån

Höjning av avgifter med 10%

Amortering av lån (2 miljoner kronor)

Ansökan och utbetalning av elstöd

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Byte av försäkringsbolag (numera Folksam)

### Övriga uppgifter

Åtgärdat rostpåbyggnader som upptäcktes vid stamfilmning

Byte av ventiler och installering av vattenlarm i etagelägenheter

Tagit fram policy för andrahandsuthyrning

Infört kreditupplysningskontroll av nya medlemmar via UC

Cykelinventering

Tätning av fasad mot innergård

OVK besiktning och slutbesiktning

Brandskydds kontroll

Byte av elmätare (specifika lägenheter)

Förrådsinventering

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 038	1 812	1 825	1 708
Resultat efter fin. poster	-540	-268	32	-5 373
Soliditet (%)	69	67	67	67
Yttre fond	885	581	428	872
Taxeringsvärde	101 498	101 498	75 000	75 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	784	698	704	663
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	93,9	94,0	94,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 111	6 934	6 934	6 934
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 922	6 833	6 833	6 833
Sparande per kvm totalyta, kr	-63	48	169	84
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	116	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	142	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	36	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	264	294	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,51	0,94	0,65	1,24
Räntekänslighet (%)	7,79	9,93	9,85	10,46

**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 el (totalt 209 393 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -157 219 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Årets negativa resultat beror primärt på kostnader kopplade till den vattenskada som tidigare uppstått på Fredhällsgatan 11.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	35 212	-	-	35 212
Upplåtelseavgifter	9 325	-	-	9 325
Fond, yttre underhåll	581	-	304	885
Balanserat resultat	-9 231	-268	-304	-9 803
Årets resultat	-268	268	-540	-540
<b>Eget kapital</b>	<b>35 619</b>	<b>0</b>	<b>-540</b>	<b>35 079</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 803
Årets resultat	-540
<b>Totalt</b>	<b>-10 343</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	304
Balanseras i ny räkning	-10 647
	<b>-10 343</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 038	1 812
Övriga rörelseintäkter	3	59	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 097</b>	<b>1 812</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 322	-1 345
Övriga externa kostnader	8	-160	-203
Personalkostnader	9	-77	13
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382	-387
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 940</b>	<b>-1 922</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>156</b>	<b>-110</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-717	-160
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-696</b>	<b>-158</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-540</b>	<b>-268</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-540</b>	<b>-268</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	49 362	49 735
Maskiner och inventarier	12	16	25
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 378</b>	<b>49 760</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>49 378</b>	<b>49 760</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23	25
Övriga fordringar	13	571	2 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86	92
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>680</b>	<b>2 515</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		607	805
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>607</b>	<b>805</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 287</b>	<b>3 320</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 665</b>	<b>53 080</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 537	44 537
Fond för yttre underhåll		885	581
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 422</b>	<b>45 117</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 803	-9 231
Årets resultat		-540	-268
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 343</b>	<b>-9 499</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 079</b>	<b>35 619</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 893	16 898
Leverantörsskulder		114	71
Skatteskulder		152	143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	427	350
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 586</b>	<b>17 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 665</b>	<b>53 080</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>156</b>	<b>-110</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	382	387
	<b>539</b>	<b>277</b>
Erhållen ränta	21	2
Erlagd ränta	-711	-147
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-151</b>	<b>132</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-77	-28
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	122	9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-105</b>	<b>113</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 005	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 005</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 111</b>	<b>113</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 191</b>	<b>3 079</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 081</b>	<b>3 191</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Titania 2-3 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 bredband, el, 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 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Maskiner och inventarier	4 - 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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 701	1 545
Hysesintäkter, bostäder	53	50
Hysesintäkter, lokaler	64	58
Kabel-TV/Bredband	4	4
El	209	156
Övriga intäkter	6	0
<b>Summa</b>	<b>2 038</b>	<b>1 812</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	55	0
Övriga rörelseintäkter	4	0
<b>Summa</b>	<b>59</b>	<b>-0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	41	38
Städning	0	45
Besiktning och service	64	3
Trädgårdsarbete	2	7
Övrigt	1	0
<b>Summa</b>	<b>107</b>	<b>93</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	4	141
Bostäder	0	73
Tvättstuga	18	0
Dörrar och lås/porttele	8	0
VA	69	26
Ventilation	7	0
El	11	0
Gård/markytor	27	0
Försäkringsärende/vattenskada	10	0
<b>Summa</b>	<b>154</b>	<b>239</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	159	287
Uppvärmning	394	352
Vatten	110	89
Sophämtning	47	47
<b>Summa</b>	<b>710</b>	<b>774</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	44	42
Självrisker	95	0
Bredband	133	120
Fastighetsskatt	78	76
<b>Summa</b>	<b>350</b>	<b>238</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	39	94
Förbrukningsmaterial	9	3
Revisionsarvoden	32	30
Ekonomisk förvaltning	79	77
<b>Summa</b>	<b>160</b>	<b>203</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	43	-10
Löner, arbetare	15	0
Sociala avgifter	18	-3
<b>Summa</b>	<b>77</b>	<b>-13</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	716	160
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>717</b>	<b>160</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	53 981	53 981
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>53 981</b>	<b>53 981</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 246	-3 872
Årets avskrivning	-374	-374
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 619</b>	<b>-4 246</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>49 362</b>	<b>49 735</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 618</i>	<i>16 618</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 498	31 498
Taxeringsvärde mark	70 000	70 000
<b>Summa</b>	<b>101 498</b>	<b>101 498</b>

**NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	404	404
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>404</b>	<b>404</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-379	-366
Avskrivningar	-9	-13
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-388</b>	<b>-379</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>16</b>	<b>25</b>



### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	84	0
Nabo Klientmedelskonto	361	1 334
Borgo	113	1 052
Redovisningskonto moms	11	8
Lagstadg soc avg lönesk	0	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1	0
Vidarefakturerering	0	4
Avräkning inkassoavgift	-0	-0
<b>Summa</b>	<b>571</b>	<b>2 398</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	2
Fastighetsskötsel	3	3
Försäkringspremier	16	33
Bredband	35	33
Förvaltning	23	21
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>92</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-11-28	4,62 %	7 098	8 898
SEB	2024-03-28	4,63 %	3 500	3 500
SEB	2024-03-28	4,65 %	4 295	4 500
<b>Summa</b>			<b>14 893</b>	<b>16 898</b>
Varav kortfristig del			14 893	16 898

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 893 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	6
El	23	40
Uppvärmning	60	55
Vatten	17	11
Löner	68	25
Sociala avgifter	8	8
Beräknade uppl. sociala avifter	13	0
Utgiftsräntor	24	17
Förutbetalda avgifter/hyror	178	162
Beräknat revisionsarvode	30	27
<b>Summa</b>	<b>427</b>	<b>350</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 800	22 800

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10% från och med Januari 2024.

## Underskrifter

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

---

Johanna Lundgren  
Styrelseledamot

---

Lovisa Nordenson  
Ordförande

---

Rickard Jonsson  
Styrelseledamot

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

---

Selver Krpuljevic  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 10:05

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 24.04.2024 16:33

DOCUMENT ID:

r1Zvr05IWC

ENVELOPE ID:

BkW8Bdc8bR-r1Zvr05IWC

DOCUMENT NAME:

Brf Titania 2-3, 769604-6668 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LOVISA MARIA NORDENSON lovisa.nordenson@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 16:46 24.04.2024 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/08/29) IP: 85.230.78.76
2. KARIN INGRID JOHANNA LUNDGR EN lundgren.j@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 17:23 24.04.2024 17:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/22) IP: 78.79.163.83
3. RICKARD JONSSON rikard@futureinventions.se	Signed Authenticated	26.04.2024 08:17 26.04.2024 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/25) IP: 62.108.108.94
4. Selver Krpuljevic selver@r3.se	Signed Authenticated	30.04.2024 10:05 30.04.2024 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/22) IP: 91.240.252.139

\* 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 Bostadsrättsföreningen Titania 2-3  
Org.nr. 769604-6668

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Titania 2-3 för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 Bostadsrättsföreningen Titania 2-3 för år 2023 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Selver Krpuljevic  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 10:09

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 24.04.2024 16:33

DOCUMENT ID:

rkPHuclZC

ENVELOPE ID:


SJzIB09LZ0-rkPHuclZC

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar (1).pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Selter Krpuljevic selter@r3.se	 Signed Authenticated	30.04.2024 10:09 30.04.2024 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/22) IP: 91.240.252.139

\* 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