



Välkommen till årsredovisningen för Brf Titania 1

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

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TITANIA 1	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1963

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 182 kvm. Byggnadernas totalyta är 1230 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fanny Louise Ekman	Ordförande
Claes Sandberg	Styrelseledamot
Annika Teresa Dukek	Styrelseledamot
Johan Johnsson	Styrelseledamot
Madeleine Örjansdotter	Styrelseledamot

Valberedning

Tove Forshällen

Frida Marklund

Firmateckning

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

Revisorer

Tomas Randér	Auktoriserad revisor	Retora
Malena Wegin	Revisor	Retora

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Målning garagedörrar
Underhållspolning stammar
- 2022 ● Målning vindsfönster och vindsbalkongsdörrar
- 2021 ● OVK
- 2019 ● Förbättring målning i trapphus
- 2018 ● Energideklaration
- 2017 ● Målning källargolv - Målning och mindre underhåll
- 2016 ● Fasadrenovering - Omputsning och målning
Gårdsplan - Förbättring av ytskikt och avrinning
- 2013 ● Renovering av garagedörrar
Byte radiatortermostater, värmestamventiler, värmeinjustering
- 2008 ● Säkerhetsdörrar och målning av trapphus
- 2007 ● Nya balkonger
- 2006-2007 ● Rörstambyte - Kallvattenrör i källaren, avloppsrör
- 2005-2006 ● Fjärrvärme
- 2003 ● Omläggning av tak

Planerade underhåll

- 2026 ● Uppgradering värmestyrning
- 2025 ● Upprustning tvättstuga
Slipning terrazzoplattor trapphus
- 2024 ● Målning balkonger
Målning plåt på tak

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Telenor AB
Internet uppkopplingstyp	Fibernät
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Teknisk förvaltning	Teknikförvaltning i Stockholm AB
Kabel-TV	Tele2 AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under mars månad höjdes avgiften med 10%. Detta gjordes med anledning av det rådande ränteläget samt som en effekt av den höga inflationen.

Under november månad löpte avtalet ut för två utav de tre fasta räntesatser som föreningen hade. Föreningens styrelse beslutade att ej binda lånen, i tron på att den nuvarande styrräntan kommer att sjunka under en överskådlig framtid.

Styrelsen ser kontinuerligt över planerat underhåll och försöker balansera föreningens kassa både efter planerade och oförutsedda utgifter. För att minska ökade räntekostnader finns det planer på att amortera en del av föreningens lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	905 618	839 744	844 225	820 316
Resultat efter fin. poster	-58 389	-101 003	17 271	48 137
Soliditet (%)	81	-	-	-
Yttre fond	893 406	867 656	697 656	527 656
Taxeringsvärde	52 403 000	52 403 000	27 364 000	27 364 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	635	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 728	2 728	2 728	2 728
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 622	2 622	2 622	2 622
Sparande per kvm totalyta, kr	86	132	110	136
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	34	23	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	193	194	167	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	28	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	257	211	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,19	0,88	-	-
Räntekänslighet (%)	4,07	-	-	-

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

Anledning till att föreningen gör ett negativt resultat beror på att de summerade rörelsekostnader och avskrivningarna överstiger intäkterna under 2023. Styrelsen ser kontinuerligt över planerat underhåll och försöker balansera föreningens kassa både efter planerade och oförutsedda utgifter. För att minska ökade räntekostnader finns det planer på att amortera en del av föreningens lån.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	16 215 407	-	-	16 215 407
Upplåtelseavgifter	2 825 565	-	-	2 825 565
Fond, yttre underhåll	867 656	-144 250	170 000	893 406
Kapitaltillskott	292 200	-	-	292 200
Balanserat resultat	-5 465 990	43 247	-170 000	-5 592 743
Årets resultat	-101 003	101 003	-58 389	-58 389
Eget kapital	14 633 835	0	-58 389	14 575 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 422 743
Årets resultat	-58 389
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 000
Totalt	-5 651 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	51 093
Balanseras i ny räkning	-5 600 040

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	905 618	839 744
Övriga rörelseintäkter	3	10 964	46 628
Summa rörelseintäkter		916 582	886 372
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-674 043	-754 998
Övriga externa kostnader	9	-135 198	-107 300
Personalkostnader	10	-22 976	18 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-118 620	-118 630
Summa rörelsekostnader		-950 837	-962 592
RÖRELSERESULTAT		-34 255	-76 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 480	3 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-38 615	-28 484
Summa finansiella poster		-24 135	-24 783
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-58 389	-101 003
ÅRETS RESULTAT		-58 389	-101 003

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	16 925 830	17 044 450
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 925 830	17 044 450
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 928 630	17 047 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 736
Övriga fordringar	15	1 115 665	1 032 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	17 314	22 391
Summa kortfristiga fordringar		1 132 979	1 059 159
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 750	3 658
Summa kassa och bank		3 750	3 658
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 136 729	1 062 818
SUMMA TILLGÅNGAR		18 065 359	18 110 068

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 333 172	19 333 172
Fond för yttre underhåll		893 406	867 656
Summa bundet eget kapital		20 226 578	20 200 828
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 592 743	-5 465 990
Årets resultat		-58 389	-101 003
Summa fritt eget kapital		-5 651 133	-5 566 993
SUMMA EGET KAPITAL		14 575 445	14 633 835
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 850 000	3 225 000
Summa långfristiga skulder		1 850 000	3 225 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 375 000	0
Leverantörsskulder		45 733	50 584
Skatteskulder		87 544	79 474
Övriga kortfristiga skulder		0	5 505
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	131 637	115 671
Summa kortfristiga skulder		1 639 914	251 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 065 359	18 110 068

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-34 255	-76 220
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	118 620	118 630
	84 365	42 410
Erhållen ränta	14 480	3 701
Erlagd ränta	-28 819	-28 486
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	70 027	17 625
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 727	-28 334
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 885	4 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72 184	-6 335
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	72 184	-6 335
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	970 101	976 436
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 042 285	970 101

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Titania 1 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,5 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	4 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	751 133	690 542
Hysesintäkter garage	44 400	44 400
Hysesintäkter p-plats	27 000	27 000
Bredband	43 560	46 695
Pantsättningsavgift	8 789	7 004
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	21 545	24 110
Öres- och kronutjämning	0	-6
Summa	905 618	839 744

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	5 459	0
Övriga intäkter	5 505	0
Försäkringsersättning	0	46 628
Summa	10 964	46 628

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	21 346	21 801
Larm och bevakning	0	4 283
Städning enligt avtal	19 200	19 200
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	4 875
Gårdkostnader	2 038	2 132
Gemensamma utrymmen	1 455	1 568
Snöröjning/sandning	4 375	4 413
Serviceavtal	7 500	11 088
Fordon	0	519
Förbrukningsmaterial	0	2 673
Summa	55 914	72 551

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	2 150	0
VVS	26 800	8 763
Tak	0	6 856
Fönster	0	7 500
Balkonger/altaner	39 173	2 625
Vattenskada	0	33 760
Skador/klotter/skadegörelse	5 805	22 600
Summa	73 928	82 104

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	45 471	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 622	0
Fönster	0	144 250
Summa	51 093	144 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	37 166	42 253
Uppvärmning	236 787	239 121
Vatten	49 037	34 878
Sophämtning/renhållning	21 074	20 711
Summa	344 064	336 963

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 029	29 396
Kabel-TV	22 879	15 237
Bredband	43 560	32 670
Fastighetsskatt	44 577	42 967
Korr. fastighetsskatt	0	-1 140
Summa	149 045	119 130

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	0	1 020
Revisionsarvoden extern revisor	20 625	21 781
Fritids och trivselkostnader	790	392
Föreningskostnader	1 423	450
Förvaltningsarvode enl avtal	51 236	49 810
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	10 245	0
Administration	6 605	15 120
Konsultkostnader	30 305	13 947
Bostadsrätterna Sverige	4 780	4 780
Summa	135 198	107 300

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	18 000	-13 950
Arbetsgivaravgifter	4 976	-4 385
Summa	22 976	-18 335

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	38 236	28 483
Kostnadsränta skatter och avgifter	379	0
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	38 615	28 484

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 309 102	19 309 102
Omklassificering	78 862	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 387 964	19 309 102
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 264 651	-2 146 021
Omklassificering	-78 862	0
Årets avskrivning	-118 620	-118 630
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 462 133	-2 264 651
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 925 830	17 044 450
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 606 530</i>	<i>7 606 530</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 847 000	15 847 000
Taxeringsvärde mark	36 556 000	36 556 000
Summa	52 403 000	52 403 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 882	8 882
Utgående anskaffningsvärde	8 882	8 882
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 882	-8 882
Utgående avskrivning	-8 882	-8 882
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	77 130	65 590
Klientmedel	0	222 599
Transaktionskonto	117 303	0
Borgo räntekonto	921 231	743 843
Summa	1 115 665	1 032 032

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	6 424	5 879
Förutbet kabel-TV	0	5 622
Förutbet bredband	10 890	10 890
Summa	17 314	22 391

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,59 %	650 000	650 000
Swedbank	2025-10-24	0,95 %	1 850 000	1 850 000
Swedbank	2024-01-28	4,59 %	725 000	725 000
Summa			3 225 000	3 225 000
Varav kortfristig del			1 375 000	3 225 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 225 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	35 850	32 502
Uppl kostn räntor	14 772	4 976
Uppl kostn vatten	6 698	5 603
Förutbet hyror/avgifter	74 317	72 590
Summa	131 637	115 671

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 333 300	7 333 300

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

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

Stockholm

Fanny Louise Ekman
Ordförande

Claes Sandberg
Styrelseledamot

Annika Teresa Dukek
Styrelseledamot

Johan Johnsson
Styrelseledamot

Madeleine Öljansdotter
Styrelseledamot

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

Tomas Randér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Titania 1

Org.nr 716421-4426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Titania 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 revisionsmed 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 Titania 1 för räkenskapsåret 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.

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR