

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Titania 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Felix Schartner Giertta	Ordförande
Robert Ek	Ledamot
Tove Forshällen	Ledamot
Erik Augustin Palm	Ledamot
Madeleine Örjansdotter	Ledamot
Fanny Louise Ekman	Suppleant
Claes Gunnar Erik Sandberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Robert Ek, Fanny Louise Ekman, Tove Forshällen, Erik Augustin Palm, Claes Gunnar Erik Sandberg, Felix Schartner Giertta och Madeleine Örjansdotter.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Rander	Ordinarie Extern
--------------	------------------

Valberedning

Petter Englund
Felicia Schartner Giertta

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.
Extra föreningsstämma hölls 2020-10-05. Extra stämma med anledning av avhopp från styrelsen (flytt m.m.).

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TITANIA 1	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme från mars 2006.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 230 m², varav 1 182 m² utgör lägenhetsyta och 48 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förbättring målning i trapphus	2019	
Energideklaration	2018	
Målning källargolv	2017	Målning och mindre underhåll
Fasadrenovering	2016	Omputsning och målning
Gårdsplan	2016	Förbättring av ytskick och avrinning
Byte radiatortermostater, värmestamventiler, värmeinjustering	2013	
Renovering av garagedörrar	2013	
Säkerhetsdörrar och måning av trapphus	2008	
Nya balkonger	2007	
Rörstambyte	2006 - 2007	Kallvattenrör i källaren, avloppsrör
Fjärrvärme	2005 - 2006	
Omläggning av tak	2003	
Planerat underhåll	År	
OVK	2021	
Byte wc-pump	2021	
Målning balkonger	2023	
Målning plåt på tak	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

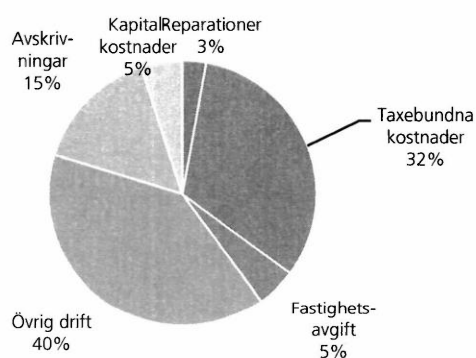
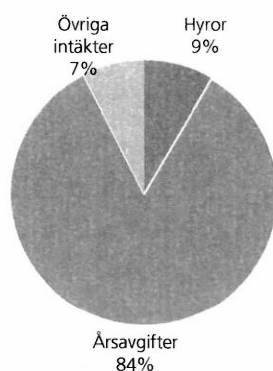
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor AB
Internet uppkopplingstyp	Fibernät
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Teknikförvaltning i Stockholm AB
Kabel TV	Com Hem AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	858 290	834 701
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	820 316	833 941
Finansiella intäkter	18	6
Ökning av kortfristiga skulder	21 396	0
	841 730	833 947
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	615 750	605 851
Finansiella kostnader	37 817	40 766
Ökning av kortfristiga fordringar	9 516	9 103
Minskning av långfristiga skulder	200 000	150 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 637
	863 082	810 357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	836 938	858 290
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-21 353	23 590

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	584	584	584	585
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 728	2 898	3 025	3 899
Elkostnad/m ² totalyta	18	26	20	17
Värmekostnad/m ² totalyta	151	162	160	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	17	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	33	35	39
Soliditet (%)	81	80	79	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	48	69	59	-261
Nettoomsättning (tkr)	820	834	797	785

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 182 m² bostäder och 48 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 215 407	0	0	16 215 407
Upplåtelseavgifter	2 825 565	0	0	2 825 565
Kapitaltillskott	292 200	0	0	292 200
Fond för yttre underhåll	527 656	170 000	-19 625	377 281
S:a bundet eget kapital	19 860 828	170 000	-19 625	19 710 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 191 398	-170 000	88 325	-5 109 723
Årets resultat	48 137	48 137	-68 700	68 700
S:a ansamlad förlust	-5 145 761	-121 863	19 625	-5 043 523
S:a eget kapital	14 715 067	48 137	0	14 666 930

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	48 137
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 021 399
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 000
summa balanserat resultat	-5 143 262

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 143 262
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	820 316	833 941
Summa rörelseintäkter		820 316	833 941
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-493 134	-496 919
Övriga externa kostnader	Not 4	-91 538	-90 534
Personalkostnader	Not 5	-31 078	-18 398
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-118 630	-118 630
Summa rörelsekostnader		-734 380	-724 481
RÖRELSERESULTAT		85 936	109 460
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 817	-40 766
Summa finansiella poster		-37 799	-40 760
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		48 137	68 700
ÅRETS RESULTAT		48 137	68 700

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	17 281 710	17 400 340
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 281 710	17 400 340
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 284 510	17 403 140
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	895 358	907 194
Summa kortfristiga fordringar		895 358	907 194
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 648	3 648
Summa kassa och bank		3 648	3 648
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		899 006	910 842
SUMMA TILLGÅNGAR		18 183 516	18 313 983

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 040 972	19 040 972
Kapitaltillskott		292 200	292 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	527 656	377 281
Summa bundet eget kapital		19 860 828	19 710 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 191 398	-5 109 723
Årets resultat		45 637	68 700
Summa fritt eget kapital		-5 145 761	-5 041 023
SUMMA EGET KAPITAL		14 715 067	14 669 430
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 225 000	3 425 000
Summa långfristiga skulder		3 225 000	3 425 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		30 337	55 282
Skatteskulder		71 818	69 702
Övriga skulder		17 943	8 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	123 351	85 972
Summa kortfristiga skulder		243 449	219 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 183 516	18 313 983

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Värme/kylanläggning	7 år	7 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år
Balkonger	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	690 565	690 569
Hyror parkering	27 000	28 500
Hyror garage	42 000	47 000
Bredbandsintäkter	36 795	42 570
Avgift andrahandsuthyrning	23 965	25 307
Öresutjämning	-9	-5
	820 316	833 941

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	17 776	19 128
	Fastighetsskötsel beställning	1 616	5 214
	Snöröjning/sandning	4 413	4 413
	Städning entreprenad	19 200	19 200
	Gemensamma utrymmen	29 580	0
	Gård	1 509	249
	Serviceavtal	10 205	10 007
	Förbrukningsmateriel	3 917	1 232
	Brandskydd	0	2 484
	Fordon	0	229
		88 216	62 156
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 121	365
	Entré/trapphus	0	5 144
	Lås	9 600	6 634
	Värmeanläggning/undercentral	8 153	0
		21 874	12 143
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	19 625
		0	19 625
	Taxebundna kostnader		
	El	21 906	31 936
	Värme	185 784	199 021
	Vatten	25 786	20 615
	Sophämtning/renhållning	16 396	13 262
		249 871	264 834
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 344	32 499
	Kabel-TV	19 761	19 531
	Bredband	43 560	50 820
		96 665	102 850
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 507	35 311
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	493 134	496 919
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Hysesförluster	394	0
	Övriga förluster	0	31
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	0	406
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 273
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	63 760	62 780
	Administration	2 730	2 734
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 560
		91 538	90 534

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 650	14 000
	Sociala kostnader	7 428	4 398
		31 078	18 398
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	50 415	50 415
	Förbättringar	68 215	68 215
		118 630	118 630
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 309 102	19 309 102
	Utgående anskaffningsvärde	19 309 102	19 309 102
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 908 761	-1 790 131
	Årets avskrivningar enligt plan	-118 630	-118 630
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 027 391	-1 908 761
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 281 710	17 400 340
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 606 530	7 606 530
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 640 000	10 640 000
	Taxeringsvärde mark	16 724 000	16 724 000
		27 364 000	27 364 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 000 000	27 000 000
	Lokaler	364 000	364 000
		27 364 000	27 364 000

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 882	8 882
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 882	8 882
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 882	-8 882
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 882	-8 882
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	62 068	52 552
	Klientmedel hos SBC	628 510	649 862
	Placeringskonto hos SBC	204 780	204 780
		895 358	907 194
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	377 281	207 281
	Reservering enligt stadgar	170 000	170 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-19 625	0
	Vid årets slut	527 656	377 281

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	0,790 %	650 000	650 000	2023-10-25
Swedbank	0,950 %	1 850 000	1 850 000	2025-10-24
Swedbank	0,790 %	725 000	925 000	2023-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		3 225 000	3 425 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		3 225 000	3 425 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 225 000 kr.

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckningar	7 333 300	7 333 300
------------------------	-----------	-----------

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2020-12-31

2019-12-31

Arvoden	23 650	14 000
Sociala avgifter	7 430	4 398
Ränta	7 548	809
Avgifter och hyror	84 723	66 765
	123 351	85 972

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23/5 2021



Felix Schartner Giertha
Ordförande



Robert Ek
Ledamot



Tove Forshällen
Ledamot



Erik Augustin Palm
Ledamot



Madeleine Öljansdotter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/6 2021



Tomas Rander
Aukt. 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 2020.

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 2020-12-31 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.

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 Titania 1 för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 2 juni 2021



Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR