



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Titania 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2044.
- 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 att höjas.

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

Hedvig Claesson	Ordförande
Fanny Ekman	Ledamot
Karl Anders Hugo Hildeman	Ledamot
Claes Sandberg	Ledamot
Susanna Madeleine Örjansdotter	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Tomas Randér	Ordinarie Extern
--------------	------------------

#### Valberedning

Tove Forshällen	Sammanställande
Johan Morén	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

### 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

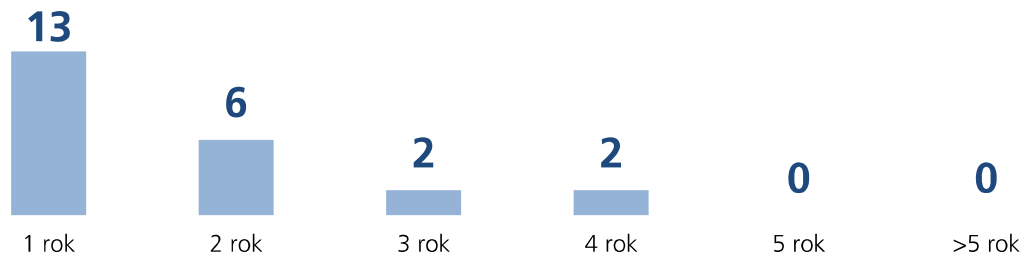
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 230 m<sup>2</sup>, varav 1 182 m<sup>2</sup> utgör boyta och 48 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning vindsfönster	2022	
OVK	2021	
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
Renovering av garagedörrar	2013	
Byte radiatortermostater, värmestamventiler, värmeinjustering	2013	
Säkerhetsdörrar och målning av trapphus	2008	
Nya balkonger	2007	
Rörstambyte	2006 - 2007	Kallvattenrör i källaren, avloppsrör
Fjärrvärme	2005 - 2006	
Omläggning av tak	2003	

Planerat underhåll	År
Målning plåt på tak	2023
Upprustning tvättstuga	2025
Slipning terrazzoplattor trapphus	2025
Målning balkonger	2025
Uppgradering värmestyrning	2026

### 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	Tele2 AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Föreningens ekonomi

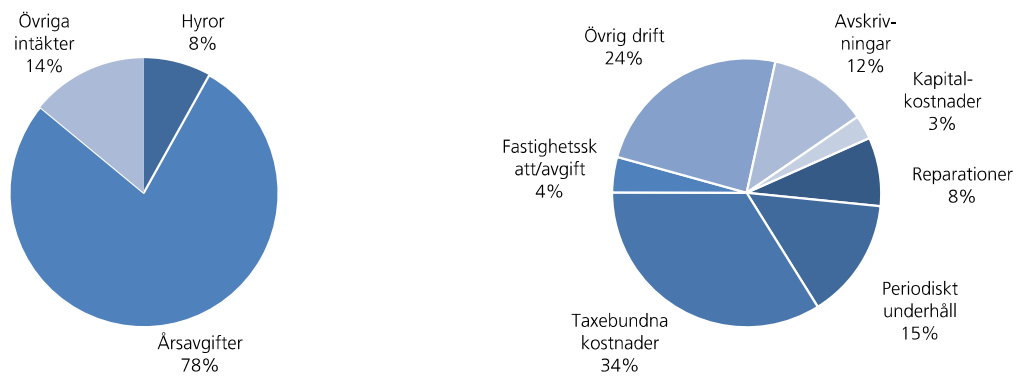
Föreningen har en fortsatt god ekonomi med låg belåning. För att täcka upp för ökade ränte- och driftskostnader genomförs en avgiftshöjning under 2023. Avsikten är även att amortera på ett av våra lån för att kompensera för höjda räntekostnader i slutet av 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>976 436</b>	<b>836 938</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	886 372	844 225
Finansiella intäkter	3 701	279
Ökning av kortfristiga skulder	4 373	5 912
	<b>894 446</b>	<b>850 416</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	843 962	680 145
Finansiella kostnader	28 484	28 459
Ökning av kortfristiga fordringar	28 334	2 315
	<b>900 780</b>	<b>710 919</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>970 101</b>	<b>976 436</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-6 335</b>	<b>139 498</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsmålning och renovering av fönster och dörrar i vindskupor. Åtgärder efter OVK - ventiler i vindsbalkonger och balkonger i vardagsrum. Utredning och återställning efter vattenskada i rörstam.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	584	584	584	584
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 728	2 728	2 728	2 898
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	23	18	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	194	167	151	162
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	22	21	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	23	23	31	33
Soliditet (%)	81	81	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-101	17	48	69
Nettoomsättning (tkr)	840	844	820	834

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 182 m<sup>2</sup> bostäder och 48 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	867 656	170 000	0	697 656
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>20 200 828</b>	<b>170 000</b>	<b>0</b>	<b>20 030 828</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 465 990	-170 000	17 271	-5 313 261
Årets resultat	-101 003	-101 003	-17 271	17 271
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-5 566 993</b>	<b>-271 003</b>	<b>0</b>	<b>-5 295 990</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 633 835</b>	<b>-101 003</b>	<b>0</b>	<b>14 734 838</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-101 003
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 295 990
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 566 993</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta

144 250
<b>-5 422 743</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	839 744	844 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 628	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>886 372</b>	<b>844 225</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-754 998	-539 118
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 300	-109 095
Personalkostnader	Not 6	18 335	-31 932
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-118 630	-118 630
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-962 592</b>	<b>-798 775</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-76 220</b>	<b>45 450</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 701	279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 484	-28 459
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 783</b>	<b>-28 179</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-101 003</b>	<b>17 271</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-101 003</b>	<b>17 271</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	17 044 450	17 163 080
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 044 450</b>	<b>17 163 080</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 047 250</b>	<b>17 165 880</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 736	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 032 032	1 037 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	22 391	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 059 159</b>	<b>1 037 171</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 658	3 648
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 658</b>	<b>3 648</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 062 818</b>	<b>1 040 819</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 110 068</b>	<b>18 206 699</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 040 972	19 040 972
Kapitaltillskott		292 200	292 200
Fond för yttre underhåll	Not 13	867 656	697 656
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 200 828</b>	<b>20 030 828</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 465 990	-5 313 261
Årets resultat		-101 003	17 271
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 566 993</b>	<b>-5 295 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 633 835</b>	<b>14 734 838</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 225 000	3 225 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 225 000</b>	<b>3 225 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		50 584	38 109
Skatteskulder		79 474	74 874
Övriga skulder		5 505	14 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	115 671	119 793
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>251 234</b>	<b>246 861</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 110 068</b>	<b>18 206 699</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	690 542	690 542
Hyror parkering	27 000	27 000
Hyror garage	44 400	45 750
Bredbandsintäkter	46 695	51 315
Hyresrabatt	0	-397
Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
Avgift andrahandsuthyrning	24 110	30 028
Öresutjämning	-6	-13
	<b>839 744</b>	<b>844 225</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Försäkringsersättning	46 628	0
		<b>46 628</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	21 801	19 691
	Snöröjning/sandning	4 413	22 707
	Städning entreprenad	19 200	19 200
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 875	10 500
	Gemensamma utrymmen	1 568	0
	Gård	2 132	3 718
	Serviceavtal	11 088	16 514
	Förbrukningsmateriel	2 673	1 685
	Störningsjour och larm	4 283	0
	Brandskydd	0	18 811
	Fordon	519	0
		<b>72 551</b>	<b>112 825</b>
	<b>Reparationer</b>		
	VVS	8 763	2 388
	Elinstallationer	0	6 505
	Tak	6 856	0
	Fönster	7 500	0
	Balkonger/altaner	2 625	0
	Skador/klotter/skadegörelse	22 600	2 250
	Vattenskada	33 760	0
		<b>82 104</b>	<b>11 143</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	144 250	0
		<b>144 250</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	42 253	27 751
	Värme	239 121	204 839
	Vatten	34 878	27 506
	Sophämtning/renhållning	20 711	18 141
		<b>336 963</b>	<b>278 238</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 396	34 321
	Kabel-TV	15 237	19 944
	Bredband	32 670	43 560
		<b>77 303</b>	<b>97 825</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>41 827</b>	<b>39 087</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>754 998</b>	<b>539 118</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Inkassering avgift/hyra	1 020	511
	Revisionsarvode extern revisor	21 781	18 750
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	392	0
	Förvaltningsarvode	49 810	58 900
	Administration	15 120	2 216
	Konsultarvode	13 947	23 558
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 710
		<b>107 300</b>	<b>109 095</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	-13 950	24 300
	Sociala kostnader	-4 385	7 632
		<b>-18 335</b>	<b>31 932</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	50 415	50 415
	Förbättringar	68 215	68 215
		<b>118 630</b>	<b>118 630</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 309 102	19 309 102
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 309 102</b>	<b>19 309 102</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 146 021	-2 027 391
	Årets avskrivningar enligt plan	-118 630	-118 630
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 264 651</b>	<b>-2 146 021</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 044 450</b>	<b>17 163 080</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 606 530	7 606 530
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 847 000	12 620 000
	Taxeringsvärde mark	36 556 000	25 216 000
		<b>52 403 000</b>	<b>37 836 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 882	8 882
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 882</b>	<b>8 882</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 882	-8 882
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 882</b>	<b>-8 882</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	65 590	64 383
	Klientmedel hos SBC	222 599	250 552
	Räntekonto hos SBC	743 843	722 235
		<b>1 032 032</b>	<b>1 037 171</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	5 879	0
	Kabel-TV	5 622	0
	Bredband	10 890	0
		<b>22 391</b>	<b>0</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	697 656	527 656
	Reservering enligt stadgar	170 000	170 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>867 656</b>	<b>697 656</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	0,790 %	650 000	650 000	2023-10-15
Swedbank	0,950 %	1 850 000	1 850 000	2025-10-24
Swedbank	0,790 %	725 000	725 000	2023-10-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 225 000</b>	<b>3 225 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>3 225 000</b>	<b>3 225 000</b>	

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

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 333 300	7 333 300

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Värme	32 502	0
Vatten	5 603	0
Arvoden	0	29 950
Sociala avgifter	0	9 410
Ränta	4 976	4 978
Avgifter och hyror	0	75 455
SBC Hemma förutbetalda avgifter och hyror	72 590	0
	<b>115 671</b>	<b>119 793</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Hedvig Claesson  
Ordförande

Fanny Ekman  
Ledamot

Karl Anders Hugo Hildeman  
Ledamot

Claes Sandberg  
Ledamot

Susanna Madeleine Öljansdotter  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Tomas Randér  
Auktoriserad revisor, FAR



## 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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)