



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Titania 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Titania 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2007-12-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marie-Christine Dyer	Ledamot
Eric Niklas Nordström	Ledamot
Jan Andreas Olsson	Ledamot
Claes Gunnar Erik Sandberg	Ledamot

Per Johan Robert Grönborg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Randér Ordinarie Extern

Valberedning

Petter Englund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
TITANIA 1	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme från mars 2006.

Byggnadsår och ytor

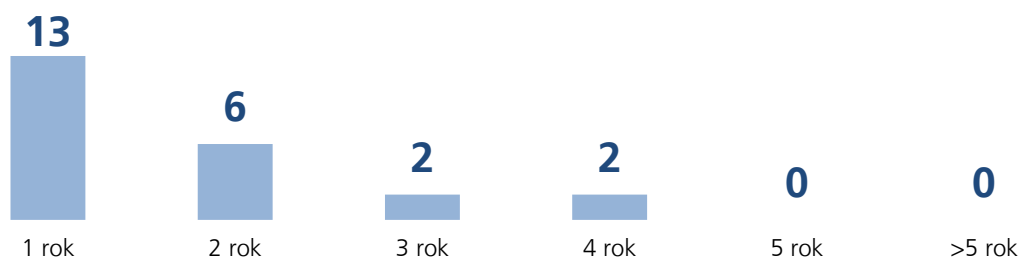
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 202 m², varav 1 154 m² utgör lägenhetsyta och 48 m² 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 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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, värmeinjusterings	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	
Förbättring målning i trapphus	2018	
Energideklaration	2018	
Byte tvättmaskin	2018	
Byte vvc-pump	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

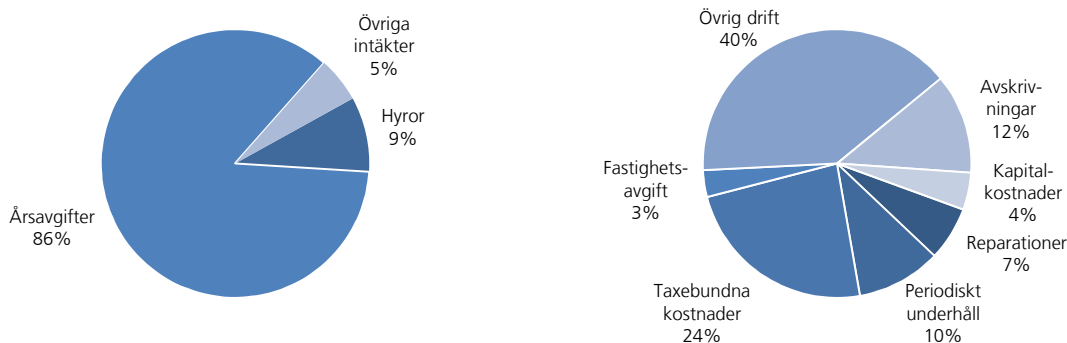
Föreningens ekonomi

Föreningen planerar att lösa ett av lånen på fastigheten för att minska räntekostnader. Likviditet och soliditeten är fortsatt god efter intäkt från vindförsäljning och lösen av lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	740 385	1 811 513
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	789 016	825 734
Finansiella intäkter	77	258
Minskning kortfristiga fordringar	0	64 517
Medlemsinsatser	924 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	800 000
Ökning av kortfristiga skulder	48 466	0
	1 761 559	1 690 509
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	876 392	2 611 397
Finansiella kostnader	46 933	42 832
Ökning av kortfristiga fordringar	639	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	107 409
	923 964	2 761 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 577 980	740 385
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	837 596	-1 071 129

*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 1 315 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 2017 sålde föreningen kvarstående råvindsutrymme där medlemmar som förvärvat ytan bekostat byggnation.

Mindre underhåll: målning av källargolv, byte av torkskåp och portkodslås.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 5 st
Nyupplåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	585	585	585	585
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 899	3 899	3 206	2 860
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	15	13
Värmekostnad/m ² totalyta	159	163	160	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	36	54	69
Soliditet (%)	75	75	80	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-261	-1 955	-78	-50
Nettoomsättning (tkr)	785	783	771	775

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 154 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	292 124	0	15 923 283
Upplåtelseavgifter	2 825 565	631 876	0	2 193 689
Kapitaltillskott	292 200	0	0	292 200
Fond för yttre underhåll	170 000	170 000	-900 211	900 211
S:a bundet eget kapital	19 503 172	1 094 000	-900 211	19 309 383
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 700 725	-170 000	-1 054 542	-3 476 183
Årets resultat	-260 748	-260 748	1 954 753	-1 954 753
S:a ansamlad förlust	-4 961 472	-430 748	900 211	-5 430 936
S:a eget kapital	14 541 700	663 252	0	13 878 447

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-260 748
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 530 725
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 000
summa balanserat resultat	-4 961 473

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

133 719
-4 827 754

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	784 653	783 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 363	42 277
Summa rörelseintäkter		789 016	825 734
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-602 757	-2 496 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 293	-88 244
Personalkostnader	Not 6	-22 342	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-126 516	-126 516
Summa rörelsekostnader		-1 002 908	-2 737 913
RÖRELSERESULTAT		-213 892	-1 912 179
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 933	-42 832
Summa finansiella poster		-46 856	-42 574
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-260 748	-1 954 753
ÅRETS RESULTAT		-260 748	-1 954 753

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	17 642 200	17 768 716
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	17 642 200	17 768 716
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 645 000	17 771 516
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	1 618 642	780 408
Summa kortfristiga fordringar	1 618 642	780 408
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 712	1 712
Summa kassa och bank	1 712	1 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 620 354	782 120
SUMMA TILLGÅNGAR	19 265 355	18 553 636

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 040 972	18 116 972
Kapitaltillskott		292 200	292 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	170 000	900 211
Summa bundet eget kapital		19 503 172	19 309 383
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 700 725	-3 476 183
Årets resultat		-260 748	-1 954 753
Summa fritt eget kapital		-4 961 472	-5 430 936
SUMMA EGET KAPITAL		14 541 700	13 878 447
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 575 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		3 575 000	4 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	925 000	0
Leverantörsskulder		76 073	31 883
Skatteskulder		66 689	64 853
Övriga skulder		3 397	3 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	77 496	75 056
Summa kortfristiga skulder		1 148 655	175 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 265 355	18 553 636

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	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	674 821	674 821
Hyror parkering	27 000	27 000
Hyror garage	44 400	47 000
Bredbandsintäkter	38 445	34 650
Öresutjämning	-13	-14
	784 653	783 457

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	36 317
Övriga intäkter	4 363	5 960
	4 363	42 277

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 684	16 560
	Fastighetsskötsel beställning	2 041	3 140
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 763
	Snöröjning/sandning	4 375	4 375
	Städning entreprenad	19 200	19 200
	Myndighetstillsyn	3 659	0
	Gård	1 549	489
	Serviceavtal	9 744	5 628
	Förbrukningsmateriel	1 712	3 905
	Fordon	870	1 216
		61 835	59 276
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 289	0
	Vind	1 563	0
	Lås	7 088	6 816
	VVS	26 176	3 438
	Elinstallationer	1 797	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 672	0
	Tak	11 871	0
	Garage/parkering	1 711	0
	Vattenskada	0	74 731
		68 167	84 985
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	24 750	0
	Vind	5 469	0
	Källare	19 750	0
	VVS	0	14 764
	Värmeanläggning	20 000	0
	Fasad	36 875	1 804 125
	Balkonger/altaner	0	166 250
		106 844	1 985 139
	Taxebundna kostnader		
	El	20 287	19 825
	Värme	190 910	195 762
	Vatten	23 655	22 492
	Sophämtning/renhållning	14 434	14 584
		249 286	252 663
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 382	23 869
	Kabel-TV	18 758	18 533
	Bredband	39 600	39 600
		82 740	82 002
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 885	32 804
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	602 757	2 496 869

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Juridiska åtgärder	112 938	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningsomkostnader	0	2 960
	Fritids- och trivselkostnader	202	0
	Förvaltningsarvode	58 678	57 115
	Administration	3 210	5 029
	Konsultarvode	53 125	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 390
		251 293	88 244
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	17 000	20 000
	Sociala kostnader	5 342	6 284
		22 342	26 284
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	50 415	50 415
	Förbättringar	68 214	68 214
	Markanläggning	7 886	7 886
		126 516	126 516
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-1 540 385	-1 413 869
	Årets avskrivningar enligt plan	-126 516	-126 516
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 666 901	-1 540 385
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 642 200	17 768 716
	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 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	42 374	41 735
	Klientmedel hos SBC	1 371 488	533 893
	Placeringskonto hos SBC	204 780	204 780
		1 618 642	780 408
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	900 211	730 211
	Reservering enligt stadgar	170 000	170 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-900 211	0
	Vid årets slut	170 000	900 211

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,450 %	1 850 000	1 850 000	2020-09-25
Swedbank	0,360 %	925 000	925 000	Rörligt
Swedbank	0,860 %	925 000	925 000	2018-09-28
Swedbank	0,990 %	800 000	800 000	2019-05-24
Summa skulder till kreditinstitut		4 500 000	4 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-925 000	0	
		3 575 000	4 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 575 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	7 333 300	7 333 300

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	13 000	13 000
Sociala avgifter	4 085	4 085
Ränta	1 043	726
Avgifter och hyror	59 368	57 245
	77 496	75 056

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 kommer en energideklaration på fastigheten genomföras enligt lagkrav. Föreningens stadgar kommer revideras och uppdateras till nya lagkrav. Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

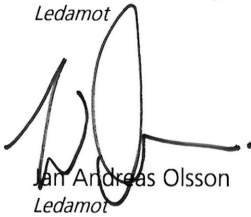
STOCKHOLM den 23 / 4 2018



Marie-Christine Dyer
Ledamot



Eric Niklas Nordström
Ledamot

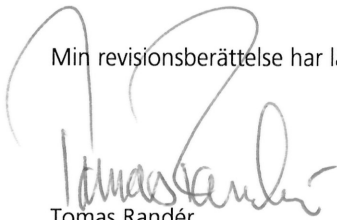


Jan Andreas Olsson
Ledamot



Claes Gunnar Erik Sandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2018



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 2017.

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 2017-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

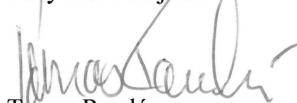
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 4 maj 2018



Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR