

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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Titania 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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

Sanna Arvidsson	Ledamot
Karl Anders Hugo Hildeman	Ledamot
Jan Andreas Olsson	Ledamot
Claes Gunnar Erik Sandberg	Ledamot

Felix Schartner Giertha	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Petter Englund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

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

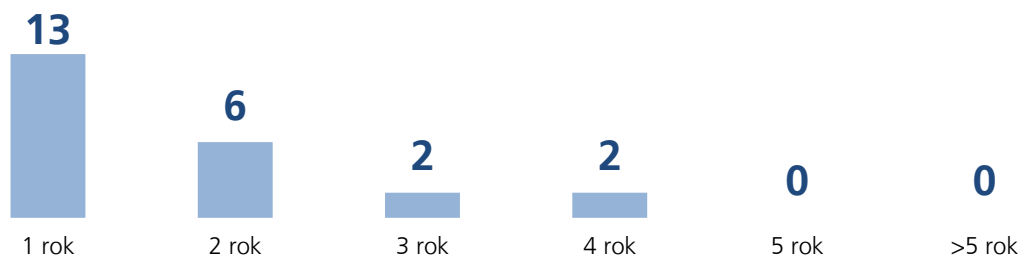
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

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:



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	Ompputsning 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 vvc-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

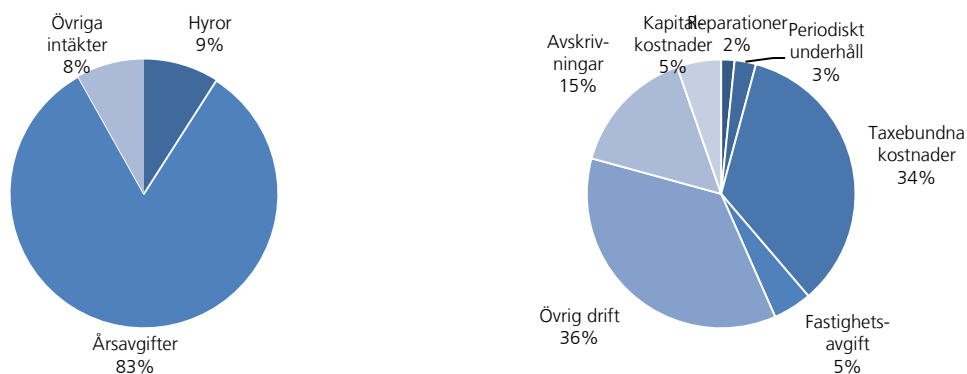
Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god ekonomi och kassa och kunde därför amortera ner ett lån med 150ksek under 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	834 701	1 577 980
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	833 941	802 825
Finansiella intäkter	6	38
Ökning av kortfristiga skulder	0	535
	833 947	803 398
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	605 851	577 128
Finansiella kostnader	40 766	43 475
Ökning av kortfristiga fordringar	9 103	1 075
Minskning av långfristiga skulder	150 000	925 000
Minskning av kortfristiga skulder	4 637	0
	810 357	1 546 678
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	858 290	834 701
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	23 590	-743 280

*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 1 377 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: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	584	584	585	585
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 898	3 025	3 899	3 899
Elkostnad/m ² totalyta	26	20	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	162	160	159	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	19	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	35	39	36
Soliditet (%)	80	79	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	69	59	-261	-1 955
Nettoomsättning (tkr)	834	797	785	783

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	377 281	170 000	0	207 281
S:a bundet eget kapital	19 710 453	170 000	0	19 540 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 109 723	-170 000	59 030	-4 998 753
Årets resultat	68 700	68 700	-59 030	59 030
S:a ansamlad förlust	-5 041 023	-101 300	0	-4 939 723
S:a eget kapital	14 669 430	68 700	0	14 600 730

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	68 700
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 939 724
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-170 000</u>
summa balanserat resultat	-5 041 024

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>19 625</u>
-5 021 399

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	833 941	797 461
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 364
Summa rörelseintäkter		833 941	802 825
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-496 919	-463 514
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 534	-93 903
Personalkostnader	Not 6	-18 398	-19 711
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-118 630	-123 230
Summa rörelsekostnader		-724 481	-700 358
RÖRELSERESULTAT		109 460	102 467
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 766	-43 475
Summa finansiella poster		-40 760	-43 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		68 700	59 030
ÅRETS RESULTAT		68 700	59 030

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	17 400 340	17 518 970
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	17 400 340	17 518 970	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 403 140	17 521 770	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	907 194	874 471
Summa kortfristiga fordringar	907 194	874 471	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 648	3 679
Summa kassa och bank	3 648	3 679	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	910 842	878 150	
SUMMA TILLGÅNGAR	18 313 983	18 399 920	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 040 972	19 040 972
Kapitaltillskott		292 200	292 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	377 281	207 281
Summa bundet eget kapital		19 710 453	19 540 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 109 723	-4 998 753
Årets resultat		68 700	59 030
Summa fritt eget kapital		-5 041 023	-4 939 723
SUMMA EGET KAPITAL		14 669 430	14 600 730
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 425 000	3 575 000
Summa långfristiga skulder		3 425 000	3 575 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		55 282	43 854
Skatteskulder		69 702	68 276
Övriga skulder		8 597	8 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	85 972	103 462
Summa kortfristiga skulder		219 553	224 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 313 983	18 399 920

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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	690 569	690 569
Hyror parkering	28 500	25 500
Hyror garage	47 000	41 800
Bredbandsintäkter	42 570	39 600
Avgift andrahandsuthyrning	25 307	0
Öresutjämning	-5	-8
	833 941	797 461

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	5 364
	0	5 364

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	19 128	18 684
	Fastighetskötsel beställning	5 214	0
	Snöröjning/sandning	4 413	4 413
	Städning entreprenad	19 200	19 200
	Myndighetstillsyn	0	13 695
	Gård	249	1 115
	Serviceavtal	10 007	9 802
	Förbrukningsmateriel	1 232	2 123
	Brandskydd	2 484	4 969
	Fordon	229	699
		62 156	74 700
	Reparationer		
	Tvättstuga	365	0
	Entré/trapphus	5 144	0
	Lås	6 634	0
	VVS	0	4 814
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 725
	Elinstallationer	0	2 314
		12 143	8 853
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	19 625	0
		19 625	0
	Taxebundna kostnader		
	El	31 936	24 376
	Värme	199 021	196 333
	Vatten	20 615	23 125
	Sophämtning/renhållning	13 262	15 636
		264 834	259 470
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 499	27 309
	Kabel-TV	19 531	19 127
	Bredband	50 820	39 664
		102 850	86 100
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 311	34 391
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	496 919	463 514
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	0	5 937
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Övriga förluster	31	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	406	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 273	17
	Förvaltningsarvode	62 780	60 867
	Administration	2 734	3 427
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 480
		90 534	93 903

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	14 000	15 000
	Sociala kostnader	4 398	4 711
		18 398	19 711
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	50 415	50 415
	Förbättringar	68 215	68 215
	Markanläggning	0	4 600
		118 630	123 230
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 309 102	19 309 102
	Utgående anskaffningsvärde	19 309 102	19 309 102
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 790 131	-1 666 901
	Årets avskrivningar enligt plan	-118 630	-123 230
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 908 761	-1 790 131
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 400 340	17 518 970
	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	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	52 552	43 449
	Klientmedel hos SBC	649 862	626 242
	Placeringskonto hos SBC	204 780	204 780
		907 194	874 471
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	207 281	170 000
	Reservering enligt stadgar	170 000	171 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-133 719
	Vid årets slut	377 281	207 281

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsda g	
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31		Belopp 2018-12-31
	Swedbank	1,450 %	1 850 000	1 850 000	2020-09-25
	Swedbank	0,898 %	925 000	925 000	rörligt
	Swedbank	0,865 %	650 000	800 000	rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		3 425 000	3 575 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			3 425 000	3 575 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 425 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		
		2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 333 300	7 333 300

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	14 000	14 000
	Sociala avgifter	4 398	4 398
	Ränta	809	1 008
	Avgifter och hyror	66 765	84 056
		85 972	103 462

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20 / 3 2020



Sanna Arvidsson
Ledamot



Karl Anders Hugo Hildeman
Ledamot



Jan Andreas Olsson
Ledamot



Claes Gunnar Erik Sandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2020



Tomas Rander
Extern 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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

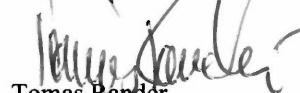
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 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 18 maj 2020


Tomas Rander
Auktoriserad revisor, FAR

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE