



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Titania 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Titania 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

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

##### Styrelsen

Sanna Arvidsson	Ledamot
Eric Niklas Nordström	Ledamot
Jan Andreas Olsson	Ledamot
Claes Gunnar Erik Sandberg	Ledamot

Karl Anders Hugo Hildeman	Suppleant
---------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

### 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

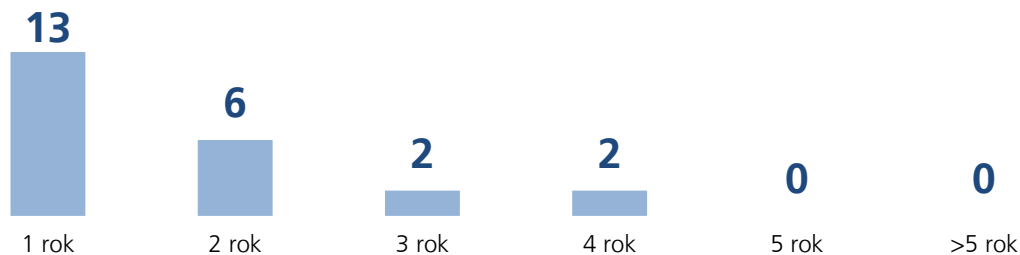
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 230 m<sup>2</sup>, varav 1 182 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta 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 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2018	
Målning källargolv	2017	Målning och mindre underhåll
Fasadrenovering	2016	Omputsning och målning
Gårdsplan	2016	Förbättring av ytskick och avrinning
Byte radiatortermostater, värmestamventiler, värmeinjustering	2013	
Renovering av garagedörrar	2013	
Säkerhetsdörrar och 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	2019	
OVK	2021	
Byte wc-pump	2021	
Målning balkonger	2023	
Målning plåt på tak	2023	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

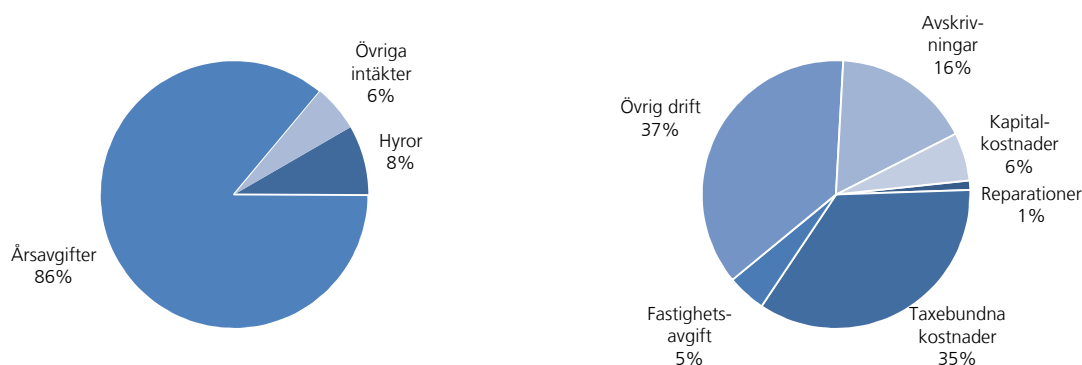
## Föreningens ekonomi

Under 2018 har ett av föreningens rörliga lån på 925 000 kr amorterats vilket inneburit att föreningen har kunnat spara ca 8000 kr i ränteutgifter. Under 2019 kommer föreningen se över planerat underhåll och kassa för att eventuellt kunna göra ytterligare amorteringar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 577 980</b>	<b>740 385</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	802 825	789 016
Finansiella intäkter	38	77
Medlemsinsatser	0	924 000
Ökning av kortfristiga skulder	535	48 466
	<b>803 398</b>	<b>1 761 559</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	577 128	876 392
Finansiella kostnader	43 475	46 933
Ökning av kortfristiga fordringar	1 075	639
Minskning av långfristiga skulder	925 000	0
	<b>1 546 678</b>	<b>923 964</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>834 701</b>	<b>1 577 980</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-743 280</b>	<b>837 596</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 1 337 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 året som gått har föreningen genomfört en radonmätning i fastigheten med resultat utan anmärkning. Vidare utfördes en brandskyddsinspektion och under slutet av året även en energibesiktning som ligger som underlag till en energideklaration för fastigheten.

Föreningen har tecknat ett nytt 3-årigt gruppavtal med Telenor för bredband och och ip-telefoni. Utöver detta uppdaterade föreningen sina stadgar med hjälp av jurist från SBC. Stadgarna följer numera SBC:s mönsterstadgar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	585	585	585	585
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 025	3 899	3 899	3 206
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	17	16	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	160	159	163	160
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	20	19	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	35	39	36	54
Soliditet (%)	79	75	75	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	59	-261	-1 955	-78
Nettoomsättning (tkr)	797	785	783	771

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	207 281	171 000	-133 719	170 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 540 453</b>	<b>171 000</b>	<b>-133 719</b>	<b>19 503 172</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 998 753	-171 000	-127 029	-4 700 725
Årets resultat	59 030	59 030	260 748	-260 748
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 939 723</b>	<b>-111 970</b>	<b>133 719</b>	<b>-4 961 472</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 600 730</b>	<b>59 030</b>	<b>0</b>	<b>14 541 700</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	59 030
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 827 754
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 939 724</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 939 724</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	797 461	784 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 364	4 363
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>802 825</b>	<b>789 016</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-463 514	-602 757
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 903	-251 293
Personalkostnader	Not 6	-19 711	-22 342
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-123 230	-126 516
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-700 358</b>	<b>-1 002 908</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>102 467</b>	<b>-213 892</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 475	-46 933
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-43 437</b>	<b>-46 856</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>59 030</b>	<b>-260 748</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>59 030</b>	<b>-260 748</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 17 518 970	17 642 200
Inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 518 970</b>	<b>17 642 200</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>17 521 770</b>	<b>17 645 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 874 471	1 618 642
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>874 471</b>	<b>1 618 642</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 679	1 712
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 679</b>	<b>1 712</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>878 150</b>	<b>1 620 354</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 399 920</b>	<b>19 265 355</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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 12	207 281	170 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 540 453</b>	<b>19 503 172</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 998 753	-4 700 725
Årets resultat		59 030	-260 748
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 939 723</b>	<b>-4 961 472</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 600 730</b>	<b>14 541 700</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 575 000	3 575 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 575 000</b>	<b>3 575 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	925 000
Leverantörsskulder		43 854	76 073
Skatteskulder		68 276	66 689
Övriga skulder		8 598	3 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	103 462	77 496
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>224 190</b>	<b>1 148 655</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 399 920</b>	<b>19 265 355</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	690 569	674 821
Hyror parkering	25 500	27 000
Hyror garage	41 800	44 400
Bredbandsintäkter	39 600	38 445
Öresutjämning	-8	-13
	<b>797 461</b>	<b>784 653</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga intäkter	5 364	4 363
	<b>5 364</b>	<b>4 363</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	18 684	18 684
	Fastighetskötsel beställning	0	2 041
	Snöröjning/sandning	4 413	4 375
	Städning entreprenad	19 200	19 200
	Myndighetstillsyn	13 695	3 659
	Gård	1 115	1 549
	Serviceavtal	9 802	9 744
	Förbrukningsmateriel	2 123	1 712
	Brandskydd	4 969	0
	Fordon	699	870
		<b>74 700</b>	<b>61 835</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	5 289
	Vind	0	1 563
	Lås	0	7 088
	VVS	4 814	26 176
	Värmeanläggning/undercentral	1 725	0
	Elinstallationer	2 314	1 797
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	12 672
	Tak	0	11 871
	Garage/parkering	0	1 711
		<b>8 853</b>	<b>68 167</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	24 750
	Vind	0	5 469
	Källare	0	19 750
	Värmeanläggning	0	20 000
	Fasad	0	36 875
		<b>0</b>	<b>106 844</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	24 376	20 287
	Värme	196 333	190 910
	Vatten	23 125	23 655
	Sophämtning/renhållning	15 636	14 434
		<b>259 470</b>	<b>249 286</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 309	24 382
	Kabel-TV	19 127	18 758
	Bredband	39 664	39 600
		<b>86 100</b>	<b>82 740</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 391</b>	<b>33 885</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>463 514</b>	<b>602 757</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Juridiska åtgärder	5 937	112 938
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Fritids- och trivselkostnader	17	202
	Förvaltningsarvode	60 867	58 678
	Administration	3 427	3 210
	Konsultarvode	0	53 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 390
		<b>93 903</b>	<b>251 293</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	15 000	17 000
	Sociala kostnader	4 711	5 342
		<b>19 711</b>	<b>22 342</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	50 415	50 415
	Förbättringar	68 215	68 214
	Markanläggning	4 600	7 886
		<b>123 230</b>	<b>126 516</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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	-1 666 901	-1 540 385
	Årets avskrivningar enligt plan	-123 230	-126 516
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 790 131</b>	<b>-1 666 901</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 518 970</b>	<b>17 642 200</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 606 530	7 606 530
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 640 000	10 640 000
	Taxeringsvärde mark	16 724 000	16 724 000
		<b>27 364 000</b>	<b>27 364 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	27 000 000	27 000 000
	Lokaler	364 000	364 000
		<b>27 364 000</b>	<b>27 364 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	43 449	42 374
	Klientmedel hos SBC	626 242	1 371 488
	Placeringskonto hos SBC	204 780	204 780
		<b>874 471</b>	<b>1 618 642</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	170 000	900 211
	Reservering enligt stadgar	171 000	170 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-133 719	-900 211
	<b>Vid årets slut</b>	<b>207 281</b>	<b>170 000</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,450 %	1 850 000	1 850 000	2020-09-25
Swedbank	0,764 %	925 000	925 000	Rörligt
Swedbank	1,010 %	0	925 000	Löst
Swedbank	0,990 %	800 000	800 000	2019-05-24
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 575 000</b>	<b>4 500 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-925 000	
		<b>3 575 000</b>	<b>3 575 000</b>	

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

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 333 300	7 333 300

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	14 000	13 000
Sociala avgifter	4 398	4 085
Ränta	1 008	1 043
Avgifter och hyror	84 056	59 368
	<b>103 462</b>	<b>77 496</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Under början av 2019 sker en ommålning av fastighetens trapphusentré. Utöver detta är inga större underhållsarbeten planerade. Föreningen ser kontinuerligt över underhåll och planerar in detta utefter tid och ekonomi.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 23 / 4 2019



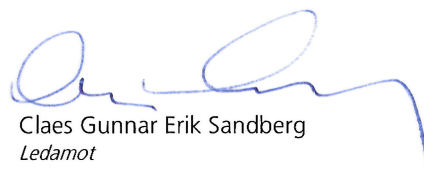
Sanna Arvidsson  
*Ledamot*



Eric Niklas Nordström  
*Ledamot*



Jan Andreas Olsson  
*Ledamot*



Claes Gunnar Erik Sandberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 2018 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 *Revisorers 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.

### Revisorers 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

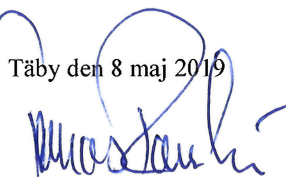
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 8 maj 2019



Tomas Randér  
Auktoriserad revisor, FAR