

Årsredovisning 2025

Brf Titania 2-3

769604-6668



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Titania 2-3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Titania 2 och Titania 3	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 46 bostadsrätter om totalt 2 545 kvm och 1 lokal om 6 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 551 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adam Holmer	Ordförande
Joanna Melander	Styrelseledamot
Lena Holmer	Styrelseledamot
Sophia Andersson	Styrelseledamot
Jesper Lindström	Suppleant
Daniel Ek	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Karl Ekman Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-19. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1986** ● Stambyte
- 2002** ● Renovering av tak
- 2003** ● Installation av säkerhetsdörrar
- 2004** ● Byte av elstigar till 3fas och lägenhetsdragningar
Målning av trapphus
- 2013** ● Rensning av ventilation
- 2019** ● Energideklaration
- 2020** ● Relining av horisontella stammar i källare
Fasadrenovering
Renovering av fönster
Byte av stuprör och takpannor
- 2022** ● Filmning och spolning av avloppsstammar (visade inga större problem, åtgärdades kort därefter)
- 2023** ● Tätning av fasad mot innergård
OVK-besiktning
- 2024** ● Förstärkning vägg runt dörr till barnvagnsförråd port 11
Byte av elmätare och installation av elfaktureringsystem
Byte av tvättmaskin i port 11
- 2024-2025** ● Byte av undercentral, ventiler i värmesystem samt injustering av värmesystem
- 2025** ● Garantibesiktning relining horisontella avloppsstammar
Förstärkning av takbjälklag cykelrum port 11
Byte av tvättmaskin i port 9

Planerade underhåll

- 2026** ● Konvertering till led-belysning i allmänna utrymmen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Mälarenergi
El	Ellevio
Fastighetsskötsel	Driftia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 5% från 1 mars tillsammans med införande av tilläggsavgift för bredband (Telenor 100) och IP-TV om 250 kr/månad.

I december omförhandlades räntan på föreningens rörliga lån hos SBAB från 2,82 % till 2,51 %.

Förändringar i avtal

Flera avtal har setts över under året. Hyresavtal för basstation på taket har förlängts till 2040. Avtal för entrémattor har konkurrensutsatts via Nabos ramavtalsupphandling och ersatts med nytt avtal till lägre kostnad.

Övriga uppgifter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2025. I samband med stämman valdes en ny styrelse, där Adam Holmer och Lena Holmer satt kvar från tidigare styrelse. Sophia Andersson valdes in som ny styrelseledamot tillsammans med Joanna Melander som tidigare varit suppleant. Daniel Ek och Jesper Lindström valdes in som suppleanter. Stämman godkände styrelsens motioner för revidering av stadgar utifrån uppdaterad lagstiftning och tydliggöranden av gränsdragning för underhållsansvar. En extra föreningsstämma hölls den 19 oktober där stadgerevidering godkändes på nytt, varpå ändringarna kunde träda ikraft.

Styrelsen har under året haft stort fokus på att slutföra entreprenaden för uppgradering av värmesystemet där leverantören blivit kraftigt försenad. Arbetet slutfördes i december 2025. I samband med detta gjorde en styrelsen en noggrann genomgång av projektets omfattning och uppmärksammade rätten till prisavdrag om 188 000 kr inkl. moms för avgående arbeten, vilket leverantören godkände.

Andra väsentliga projekt i styrelsen har varit förstärkning av bjälklag i cykelrummet i port 11 efter felaktigt utförda håltagningar vid tidigare renoveringar, fortsatt arbete med uppdaterad underhållsplan samt övergång till redovisningsregelverket K3 vilket blev obligatoriskt för Bostadsrättsföreningar från 1 januari 2026.

Föreningen har haft två städdagar vilka bjudit på god uppslutning och varit uppskattade bland medlemmarna. Styrelsen vill rikta ett särskilt tack till Trädgårdsgruppens Amanda Ekman och Amanda Jonsson för deras engagemang och bidrag till föreningens atmosfär.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 394 937	2 174 240	2 037 726	1 811 932
Resultat efter fin. poster	-545 865	-1 786 251	-539 657	-267 693
Soliditet (%)	67	67	69	67
Yttre fond	304 494	1 189 547	885 053	580 559
Taxeringsvärde	104 526 000	101 498 000	101 498 000	101 498 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	924	833	784	698
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	93,3	91,1	93,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 436	6 501	6 111	6 934
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 148	6 299	5 922	6 833
Sparande / kvm totalyta, kr	128	14	-63	48
Elkostnad / kvm totalyta, kr	73	64	63	116
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	169	157	142
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	46	44	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	296	279	264	294
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	4,11	4,51	0,94
Räntekänslighet (%)	8,04	7,81	7,79	9,93

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 186 965 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Märk särskilt att åtgärder för förstärkning av bjälklag i 11:ans källare (96 tkr) samt efterdebitering av städkostnader avseende 2024 (48 tkr) väsentligt påverkat rörelseresultatet.

För att förbättra det långsiktiga sparandet och minska känsligheten vid oförutsedda kostnader har ytterligare justering av årsavgifterna med 5% från första mars 2026 genomförts.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	35 211 601	-	-	35 211 601
Upplåtelseavgifter	9 325 167	-	-	9 325 167
Fond, yttre underhåll	1 189 547	-	-885 053	304 494
Balanserat resultat	-10 647 193	-1 786 251	885 053	-11 548 392
Årets resultat	-1 786 251	1 786 251	-545 865	-545 865
Eget kapital	33 292 870	0	-545 865	32 747 005

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 548 392
Årets resultat	-545 865
Totalt	-12 094 257

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	686 591
Att från yttre fond i anspråk ta	-68 100
Balanseras i ny räkning	-12 712 748
	-12 094 257

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 394 938	2 174 240
Övriga rörelseintäkter	3	2 128	0
Summa rörelseintäkter		2 397 066	2 174 240
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 405 649	-2 701 134
Övriga externa kostnader	9	-194 278	-168 928
Personalkostnader	10	-75 960	-93 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-803 181	-382 428
Summa rörelsekostnader		-2 479 068	-3 345 732
RÖRELSERESULTAT		-82 002	-1 171 491
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		630	20 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-464 493	-635 369
Summa finansiella poster		-463 863	-614 760
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-545 865	-1 786 251
ÅRETS RESULTAT		-545 865	-1 786 251

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	48 186 590	48 987 980
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	5 362	7 153
Summa materiella anläggningstillgångar		48 191 952	48 995 133
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 191 952	48 995 133
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 900	25 114
Övriga fordringar	15	696 412	707 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	128 986	84 444
Summa kortfristiga fordringar		880 298	816 634
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	125 313
Summa kassa och bank		0	125 313
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		880 298	941 947
SUMMA TILLGÅNGAR		49 072 250	49 937 080

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 536 768	44 536 768
Fond för yttre underhåll		304 494	1 189 547
Summa bundet eget kapital		44 841 262	45 726 315
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 548 392	-10 647 193
Årets resultat		-545 865	-1 786 251
Summa ansamlad förlust		-12 094 257	-12 433 445
SUMMA EGET KAPITAL		32 747 005	33 292 870
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 328 590	8 744 627
Summa långfristiga skulder		4 328 590	8 744 627
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 355 609	7 098 000
Leverantörsskulder		184 622	218 963
Skatteskulder		163 598	157 253
Övriga kortfristiga skulder		262	1 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	292 564	423 909
Summa kortfristiga skulder		11 996 655	7 899 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 072 250	49 937 080

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-82 002	-1 171 491
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	803 181	382 428
	721 179	-789 063
Erhållen ränta	630	20 609
Erlagd ränta	-481 038	-641 608
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	240 771	-1 410 062
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 823	42 183
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-143 992	114 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70 957	-1 253 198
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	15 842 627
Amortering av lån	-158 428	-14 892 627
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-158 428	950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-87 471	-303 198
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	777 527	1 080 725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	690 055	777 527

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Titania 2-3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,13 %
Yttertak	2,89 %
Fasader	1,97 %
Balkonger	4,56 %
Fönster	2,55 %
Stamledningar VA	4,56 %
Stamledningar Värme	2,89 %
El	3,09 %
Maskiner och inventarier	4,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 949 504	1 871 484
Hysesintäkter, bostäder	60 012	60 012
Hysesintäkter, lokaler	69 484	68 408
Kabel-TV/Bredband	118 528	3 528
El	187 825	157 903
Övriga intäkter	9 585	12 905
Summa	2 394 938	2 174 240

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	11	0
Övriga intäkter	2 117	0
Summa	2 128	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	43 424	43 497
Städning	98 556	20 415
Besiktning och service	21 321	10 984
Trädgårdsarbete	8 350	4 718
Övrigt	4 981	0
Summa	176 632	79 614

4120 Entreprenadstäd är högre för 2025 på grund av fel periodisering under 2024.

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	69 325	199
Bostäder VVS	0	2 996
Tvättstuga	0	71 592
Källarutrymmen	0	2 890
Dörrar och lås/porttele	14 534	62 139
VA	9 946	0
Värme	0	8 907
El	9 088	15 634
Temp. rep und eller projekt	8 523	0
Summa	111 416	164 357

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	65 902	0
Värme	2 198	1 351 713
El	0	87 092
Summa	68 100	1 438 805

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	186 249	160 025
Uppvärmning	430 821	425 724
Vatten	138 812	115 953
Sophämtning	55 158	48 726
Summa	811 040	750 428

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 081	46 532
Bredband	106 372	141 808
Fastighetsskatt	84 008	79 590
Summa	238 461	267 930

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	47 243	44 799
Förbrukningsmaterial	3 958	7 989
Juridiska kostnader	0	2 488
Revisionsarvoden	28 906	28 219
Ekonomisk förvaltning	87 171	85 432
Konsultkostnader	27 000	0
Summa	194 278	168 928

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 800	70 953
Sociala avgifter	18 160	22 289
Summa	75 960	93 242

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	462 541	632 298
Övriga räntekostnader	1 952	3 071
Summa	464 493	635 369

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 980 844	53 980 844
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 980 844	53 980 844
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 992 864	-4 619 220
Årets avskrivning	-801 390	-373 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 794 254	-4 992 864
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 186 590	48 987 980
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 617 863</i>	<i>16 617 863</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 526 000	31 498 000
Taxeringsvärde mark	63 000 000	70 000 000
Summa	104 526 000	101 498 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	136 125	136 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	136 125	136 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-136 125	-136 125
Utgående ackumulerad avskrivning	-136 125	-136 125
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	403 918	403 918
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	403 918	403 918
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-396 765	-387 981
Årets avskrivning	-1 791	-8 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-398 556	-396 765
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 362	7 153

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 417	37 062
Nabo Klientmedelskonto	528 566	651 600
Borgo	161 489	613
Redovisningskonto moms	0	16 368
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 940	1 433
Summa	696 412	707 076

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 260	9 552
Försäkringspremier	16 287	15 513
Bredband	33 281	36 502
Förvaltning	25 158	22 877
Summa	128 986	84 444

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-12-18	2,51 %	7 027 020	7 098 000
SBAB	2027-11-09	2,93 %	4 328 590	4 372 314
SBAB	2026-11-09	2,87 %	4 328 589	4 372 313
Summa			15 684 199	15 842 627
Varav kortfristig del			11 355 609	7 098 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 684 199 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-179 718	8 121
El	19 244	20 270
Uppvärmning	56 713	59 127
Utgiftsräntor	789	17 334
Vatten	23 304	21 331
Löner	67 604	67 604
Sociala avgifter	7 810	7 810
Beräknade uppl. sociala avifter	13 439	13 439
Förutbetalda avgifter/hyror	253 129	178 623
Beräknat revisionsarvode	30 250	30 250
Summa	292 564	423 909

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 800 000	22 800 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Adam Holmer
Ordförande

Joanna Melander
Styrelseledamot

Lena Holmer
Styrelseledamot

Sophia Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Karl Ekman
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 12:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 16:44

DOCUMENT ID:

ByRrn-_o-l

ENVELOPE ID:

Bk6rnWui-x-ByRrn-_o-l

DOCUMENT NAME:

Brf Titania 2-3, 769604-6668 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

47953d46fbc7ef0d38437d13bfd551299b1747c6f2d9f85

627ba765c095b3445c9825c95288be262c6ea618704c0

7e5082da24aad66991c6c057f8231e4bdab5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADAM HOLMER holmer.adam@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 17:42 30.03.2026 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.85.166
2. LENA HOLMER lena-t@live.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 21:54 30.03.2026 21:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.37.39
3. SOPHIA ANDERSSON sophia.andersson7@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 11:41 31.03.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.83.231
4. Joanna Melander joannamelander@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 09:07 31.03.2026 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.75.154
5. KARL EKMAN karl.ekman@kungsbronbo-revision.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:08 10.04.2026 12:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TITANIA 2-3

Org.nr 769604-6668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TITANIA 2-3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TITANIA 2-3s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TITANIA 2-3 för år 2025 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 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 revisionsred 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Anmärkning

Styrelsen har inte under räkenskapsåret tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025-05-13 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 12:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 16:44

DOCUMENT ID:

Hye0HnZuiZl

ENVELOPE ID:

H1ABh-doWg-Hye0HnZuiZl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TITA NIA 2-3 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

b0b61ec5793478b6a2055092e831e760de3174f3ad7aefef09ccf54a0faf044e7ca325ae9a38724b288a104bfe5329705fbd4f3b8eaa3f0c77fd0c8c60e507f8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL EKMAN	Signed	10.04.2026 12:09	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo revision.se	Authenticated	10.04.2026 12:05	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed