

Årsredovisning 2024

Brf Titania 2-3

769604-6668



Välkommen till årsredovisningen för Brf Titania 2-3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Titania 2 och Titania 3	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 46 bostadsrätter om totalt 2 473 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 2515 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johanna Lundgren	Ordförande
Fredrik Hellqvist	Suppleant
Joanna Melander	Suppleant
Lovisa Nordenson	Styrelseledamot
Adam Holmer	Styrelseledamot
Lena Holmer	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Selver Krpuljevic

Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2025** ● Rensning av ventilation
Filmning av horisontella stammar i källaren

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Mälarenergi
El	Ellevio
Fastighetsskötsel	Driftia

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens verksamhet startade 2002-10-03. Den 30 oktober 2002 förvärvade föreningen fastigheterna Titania 2, Fredhällsgatan 11 och Titania 2, Fredhällsgatan 9. Fastigheterna är sammanbyggda i samma huskropp. Det är således två uppgångar med varsin källare och tvättstuga.

Tvättstugorna har två tvättmaskiner, torktumlare samt torkskåp. Båda uppgångarna har även cykelrum och barnvagnsrum.

Innergården är gemensam och kan nyttjas av samtliga boende. På gården finns det sällskapsgrupper, odlingar och gemensam grill.

Innergården sköts av föreningens trädgårdsgrupp som tillsammans med styrelsen bjuder in till två städdagar per år.

Föreningen har avtal med Telenor som är leverantör av fastligheternas IP-TV-nät. Basutbud ingår i månadsavgiften med möjlighet till uppdragering till större kanalutbud. Detta sköter den enskilde bostadsrättsinnehavaren genom eget avtal med Telenor.

Internettjänsten som Telenor tillhandahåller omfattar även IP-telefoni. Även detta ingår i månadsavgiften.

Nabo är föreningens ekonomiska förvaltning och flytten till Nabo genomfördes 2020. Inloggning kan ske av samtliga medlemmar via Bank-id. Nabo fungerar som intranät för föreningens styrelse och medlemmar. Styrelsen skickar via Nabo ut mail till medlemmarna.

Föreningen har Mälarenergi som elleverantör sedan 2006. Elen (den faktiska förbrukningen per lägenhet) debiteras kvartalsvis.

Fastigheterna har självdrag.

Föreningens fastigheter städas av Plussa Service AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har bytt bank från SEB till SBAB för finansiering av föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Den 7 maj 2024 hölls årsstämma i föreningen. Styrelsen noterade en dålig uppslutning från medlemmarna och diskussioner har hållits kring hur man vänder trenden med dålig närvaro. I samband med stämman valdes en ny styrelse, där Lovisa Nordenson och Johanna Lundgren satt kvar från tidigare styrelse, Adam och Lena Holmer valdes in som nya styrelsemedlemmar och Fredrik Hellqvist och Joanna Melander valdes in som styrelsesuppleanter. Den nya styrelsen har under 2024 drivit igenom en mängd projekt. Samtliga elmätare har bytts mot ett uppdaterat fabrikat och kopplats till en digital tjänst. Detta underlättar för styrelsen att följa elförbrukningen och möjliggör frekventare fakturering av el till medlemmarna. I samband med detta installerades också nya elmätare till tvättstugorna för att kunna följa elförbrukningen där och på så sätt bättre planera föreningens ekonomi. Ett stort arbete med översyn och uppdatering av föreningens värmesystem har genomförts där bland annat undercentralen har bytts ut, för att säkerställa god, jämlik och effektiv uppvärmning av lägenheterna. Styrelsen anlidade för detta Indoor Energy AB för totalentreprenad. Utförandet har på vissa områden haft övrigt att önska och styrelsen har därför hållit inne betalningen av slutfakturan i väntan på att felaktigheter avhjälpas. Styrelsen har bytt bank från SEB till SBAB för finansiering av föreningens lån. Lånen har även fördelats ut på olika löptider för att uppnå såväl kostnadsmässiga fördelar som en större förutsägbarhet i föreningens ekonomi. Bytet av bank innebär också att styrelsen fått tillgång till underlag för att jämföra föreningens kostnader på olika områden med en mängd andra föreningar. En översyn av stadgarna har genomförts för att säkerställa deras efterlevnad av ny och nuvarande lagstiftning. Ett förslag på reviderade stadgar kommer att tas upp som motion till stämman. Slutligen har ett större arbete med föreningens underhållsplan påbörjats. Detta arbete förväntas slutföras under 2025. Avtalet med Cellnex, som hyr utrymme av föreningen för telekominfrastruktur, har setts över och kommer troligen att omförhandlas under 2025. Avtalet med Telenor avseende nät- och tv-tjänster har också setts över. Här noterades några mindre avtalsbrott avseende indexeringen och föreningen kommer därför få ersättning från Telenor. I dagsläget är det exakta beloppet på ersättningen inte fastslaget. Två städdagar har genomförts under ledning av Amanda Ekman och Amanda Jonsson från trädgårdsgruppen. Styrelsen noterar att antalet deltagande på städdagarna har ökat, och att trädgårdsgruppens engagemang till stor del ligger bakom detta. Trädgårdsgruppen har även i övrigt gjort stora insatser för ökad trevnad på den gemensamma innergården. Styrelsen vill också rikta ett tack till medlemmar som gjort insatser för vår gemensamma trevnad under perioder då arbetsbelastningen för styrelsen varit stor. Det är både uppskattat och att föregå med gott exempel!

Genomfört under året:

Byte av elmätare

Översyn och uppdatering av värmesystem och byte av undercentral

Byte av bank

Renovering av vägg in till barnvagnsrum i port 11

Översyn av stadgar

Byte av tvättmaskin

Arbete med underhållsplan

Översyn av avtal

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 174	2 038	1 812	1 825
Resultat efter fin. poster	-1 786	-540	-268	32
Soliditet (%)	67	69	67	67
Yttre fond	1 190	885	581	428
Taxeringsvärde	101 498	101 498	101 498	75 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	757	784	698	704
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86	91,1	93,9	94,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 406	6 111	6 934	6 934
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 299	5 922	6 833	6 833
Sparande per kvm totalyta, kr	14	-63	48	169
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	63	116	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	169	157	142	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	44	36	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	279	264	294	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	4,51	0,94	0,65
Räntekänslighet (%)	8,5	7,79	9,93	9,85

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 157 903 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	35 212	-	-	35 212
Upplåtelseavgifter	9 325	-	-	9 325
Fond, yttre underhåll	885	-	304	1 190
Balanserat resultat	-9 803	-540	-304	-10 647
Årets resultat	-540	540	-1 786	-1 786
Eget kapital	35 079	0	-1 786	33 293

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 647
Årets resultat	-1 786
Totalt	-12 433

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	304
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 190
Balanseras i ny räkning	-11 548
	-12 433

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 174	2 038
Övriga rörelseintäkter	3	0	59
Summa rörelseintäkter		2 174	2 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 701	-1 322
Övriga externa kostnader	9	-169	-160
Personalkostnader	10	-93	-77
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382	-382
Summa rörelsekostnader		-3 346	-1 940
RÖRELSERESULTAT		-1 171	156
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-635	-717
Summa finansiella poster		-615	-696
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 786	-540
ÅRETS RESULTAT		-1 786	-540

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	48 988	49 362
Maskiner och inventarier	13	7	16
Summa materiella anläggningstillgångar		48 995	49 378
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 995	49 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25	23
Övriga fordringar	14	707	571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	84	86
Summa kortfristiga fordringar		816	680
Kassa och bank			
Kassa och bank		125	607
Summa kassa och bank		125	607
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		942	1 287
SUMMA TILLGÅNGAR		49 937	50 665

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 537	44 537
Fond för yttre underhåll		1 190	885
Summa bundet eget kapital		45 726	45 422
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 647	-9 803
Årets resultat		-1 786	-540
Summa fritt eget kapital		-12 433	-10 343
SUMMA EGET KAPITAL		33 293	35 079
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 745	0
Summa långfristiga skulder		8 745	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 098	14 893
Leverantörsskulder		219	114
Skatteskulder		157	152
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	424	427
Summa kortfristiga skulder		7 899	15 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 937	50 665

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 171	156
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	382	382
	-789	539
Erhållen ränta	21	21
Erlagd ränta	-642	-711
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 410	-151
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	42	-77
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	115	122
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 253	-105
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 843	0
Amortering av lån	-14 893	-2 005
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	950	-2 005
ÅRETS KASSAFLÖDE	-303	-2 111
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 081	3 191
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	778	1 081

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Titania 2-3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Maskiner och inventarier	4 - 10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 871	1 701
Hysesintäkter, bostäder	60	53
Hysesintäkter, lokaler	68	64
Kabel-TV/Bredband	4	4
El	158	209
Övriga intäkter	13	6
Summa	2 174	2 038

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	0	55
Övriga rörelseintäkter	0	4
Summa	0	59

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	43	41
Städning	20	0
Besiktning och service	11	64
Trädgårdsarbete	5	2
Övrigt	0	1
Summa	80	107

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	4
Bostäder VVS	3	0
Tvättstuga	72	18
Källarutrymmen	3	0
Dörrar och lås/porttele	62	8
VA	0	69
Värme	9	0
Ventilation	0	7
El	16	11
Gård/markytor	0	27
Försäkringsärende/vattenskada	0	10
Summa	164	154

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värme	1 352	0
El	87	0
Summa	1 439	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	160	159
Uppvärmning	426	394
Vatten	116	110
Sophämtning	49	47
Summa	750	710

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47	44
Självrisker	0	95
Bredband	142	133
Fastighetsskatt	80	78
Summa	268	350

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	45	39
Förbrukningsmaterial	8	9
Juridiska kostnader	2	0
Revisionsarvoden	28	32
Ekonomisk förvaltning	85	79
Summa	169	160

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	71	43
Löner, arbetare	0	15
Sociala avgifter	22	18
Summa	93	77

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	632	716
Övriga räntekostnader	3	1
Summa	635	717

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 981	53 981
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 981	53 981
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 619	-4 246
Årets avskrivning	-374	-374
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 993	-4 619
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 988	49 362
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 618</i>	<i>16 618</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 498	31 498
Taxeringsvärde mark	70 000	70 000
Summa	101 498	101 498

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	404	404
Utgående anskaffningsvärde	404	404
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-388	-379
Avskrivningar	-9	-9
Utgående avskrivning	-397	-388
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7	16

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37	84
Nabo Klientmedelskonto	652	361
Borgo	1	113
Redovisningskonto moms	16	11
Lagstadg soc avg lönesk	0	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1	1
Avräkning inkassoavgift	-0	-0
Summa	707	571

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	9
Fastighetsskötsel	0	3
Försäkringspremier	16	16
Bredband	37	35
Förvaltning	23	23
Summa	84	86

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-12-18	3,19 %	7 098	7 098
SBAB	2027-11-09	2,93 %	4 372	3 500
SBAB	2026-11-09	2,87 %	4 372	4 295
Summa			15 843	14 893
Varav kortfristig del			7 098	14 893

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 843 tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	6
El	20	23
Uppvärmning	59	60
Vatten	21	17
Löner	68	68
Sociala avgifter	8	8
Beräknade uppl. sociala avifter	13	13
Utgiftsräntor	17	24
Förutbetalda avgifter/hyror	179	178
Beräknat revisionsarvode	30	30
Summa	424	427

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 800	22 800

Underskrifter

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

Stockholm

Adam Holmer
Styrelseledamot

Johanna Lundgren
Ordförande

Lena Holmer
Styrelseledamot

Lovisa Nordenson
Styrelseledamot

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

Selver Krpuljevic
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 13:03

SENT BY OWNER:

Batikan Ugan • 06.05.2025 09:28

DOCUMENT ID:

HyQ1f5NPele

ENVELOPE ID:

SyMyf94Pegl-HyQ1f5NPele

DOCUMENT NAME:

Brf Titania 2-3, 769604-6668 - Ej undertecknad årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADAM HOLMER holmer.adam@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 14:50 06.05.2025 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.86
2. LENA HOLMER lena-t@live.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 20:50 06.05.2025 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.85.166
3. KARIN INGRID JOHANNA LUNDGR EN lundgren.j@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 08:24 07.05.2025 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.230.94
4. LOVISA MARIA NORDENSON lovisa.nordenson@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 10:54 06.05.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.175.186
5. Selver Krpuljevic selver@r3.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 13:03 07.05.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 185.27.169.84

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2024.

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 31 december 2024 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 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 revisionssed 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 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 Bostadsrättsföreningen Titania 2-3 för år 2024 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Selver Krpuljevic
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 14:31

SENT BY OWNER:

Batikan Ugan • 07.05.2025 13:27

DOCUMENT ID:

rJeb9Q6dlge

ENVELOPE ID:

rJlc76_lxg-rJeb9Q6dlge

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelse brf titania 2-3 (1).pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Selter Krpuljevic	 Signed	07.05.2025 14:31	eID	Swedish BankID
selter@r3.se	Authenticated	07.05.2025 14:27	Low	IP: 185.27.169.84

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