



Årsredovisning 2023



Brf Titania 5

Org nr 716411-6910

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Titania 5, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter infon parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 november 2023.

Ekonomisk plan

Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 9 mars 1987.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet med beteckningen Titania 5 och byggår 1931-1932, belägen i Stockholm, med adress Frödingsvägen 12 förvärvades 1986. På fastigheten finns ett flerbostadshus i fyra våningar innehållande 19 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 1 148 kvm, varav boytan uppgår till 1 048 kvm och lokalytan till 100 kvm. Lägenhetsfördelningen av de 19 lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	2,5 rok	4 rok
11 st	6 st	1 st	1 st

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. Sedan november 2023 är föreningen föräkrad hos Bostadsrätterna.

Gemensamma utrymmen

Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av P-platser i garaget för externa hyresgäster. Föreningen har även cykel- och barnvagnsrum. Föreningen har ett garage som hyrs ut till externa hyresgäster, samt föreningsmedlemmar.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastum AB. Den tekniska fastighetsförvaltningen sköts av föreningen och underentreprenörer.

Medlemmars renovering

Medlemmar har anmälningsplikt till styrelsen inför renovering och ombyggnation av lägenhet.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

År	Åtgärd
1992	Rörstambyte
1992	Elstambyte
1992	Omputsning av fasad
1992	Omläggning av tak
2006	Ommålning av fönster
2009	Ommålning av trapphus
2009	Partiell omläggning av tak
2009	Sopnedkast samt soprum avstängt, nytt sopförråd infört på innergård
2010	Ny belysning på vind och i källare
2010	Byte av samtliga radiatorventiler
2012	Tilläggsisolering av utbyggnation på vind
2013	Byte av delar av fläktanläggningen och rensning av kanaler
2013	Fasadrenovering - Båda sidorna
2013	Byte av vädringsbalkonger & renovering av stuprör
2014	Bygge utav balkonger mot innergård
2014	Utbyte av radiatorer på översta plan (vindsplan med etage)
2014	Byte av 2/4 ventilations fläktar på taket av föreningens fastighet.
2015	Byte av varmvattenpump
2015	Stamspolning av föreningens stammar
2015	Byte av värmepump
2015	Rensning av ventilationskanaler
2016	Renovering av garagedörr
2016	Montering av barnvagnsramp i trapphus
2016	Montering av ledstång till vindsförråd
2016	Montering av regnskydd för ventilationskanaler ut mot innergård
2018	Utbyte av frånluftsfläkt och justering av ventilationssystemet i garaget
2018	Renovering och målning av fönster och port/ytterdörrar.
2019	Installation av fibernätverk i fastigheten
2020	Spolning av föreningens stammar
2021	Postboxar uppsatta i trapphus
2021	Ny uppstigningslucka till yttertak
2021	Nytt yttertak
2021	Ombyggnation vindsförråd
2021	Ombyggnation lgh 1404 / köp av vindsyta
2021	Nya frånluftsfläktar på yttertak
2021	Omläggning av taket
2022	Ny undercentral för fjärrvärme
2023	OVK besiktning

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll och dessa reserver placeras primärt genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna behöva lånas upp igen.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är uppdelade och bundna på olika löptider för att trygga föreningens finansieringskostnader på några års sikt.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten uppgick till 66 % av taxeringsvärdet vid tidpunkten (belåningsgrad). För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Belåningsgraden förändras dels vid amorteringar eller ökning av lån, och dels vid förändringar av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 48 709 000 kr, varav markvärde 30 000 000 kr och byggnaderna 18 709 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens yttre fond ska göras enligt stadgar med minst 0,3% av taxeringvärdet.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 har varit 1 589 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 30 maj 2023 haft följande sammansättning:

Anders Persson	Ordförande
Maja Wrangsell	Ledamot
Melker Svensson	Ledamot
Sally Russell	Ledamot
Lars Östlund	Ledamot
Sofie Olson	Ledamot
Mikaela Lundén	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos If. Sedan november 2023 är föreningen föräkrad hos Bostadsrätterna.

Information och kommunikation

Styrelsen informerar medlemmarna genom pappers post i brevlåda till respektive lägenhet samt genom annonsering på anslagstavla/dörr på bottenvåningen, samt genom epost.

Revisor och revisorssuppleant

Sanna Lindqvist, revisor, Borev Revision AB
Peter Lindqvist, revisorssuppleant, Borev Revision AB

Valberedning

Thea Hüllert
Rebecca Cederhage

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lånen som varit bundna löpte ut, är nu rörliga med tyvärr hög ränta vi hoppas på sänkningar framöver. På grund av detta diskuterade vi i maj att höja avgifterna vilket trädde i kraft januari 2024 med 10%.

Årsavgifterna höjdes 10% från och med 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 (30) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 4 (3) överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	1 007	1 027	851	790
Resultat efter fin. poster tkr	192	-132	-1 121	99
Soliditet (%)	23	21	16	27
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	783	709	687	671
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 953	5 025	5 506	4 665
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 426	5 504	6 031	5 110
Sparande per kvm (kr/kvm)	296	332	194	176
Räntekänslighet (%)	7	8	9	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	230	241	241	205
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	72	85	89

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmars elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 170 212	611 125	587 716	-3 660 441	-132 142	1 576 470
Disposition av föregående års resultat:			56 784	-188 926	132 142	0
Årets resultat					192 234	192 234
Belopp vid årets utgång	4 170 212	611 125	644 500	-3 849 367	192 234	1 768 704

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 849 367
årets vinst	192 234
	-3 657 133

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll	147 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-77 825
i ny räkning överföres	-3 726 308
	-3 657 133

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 007 231	1 026 983
Övriga rörelseintäkter		36 712	0
Summa rörelseintäkter		1 043 943	1 026 983
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-482 043	-921 483
Övriga externa kostnader	4	-109 206	-106 648
Avskrivningar		-79 820	-79 821
Summa rörelsekostnader		-671 069	-1 107 952
Rörelseresultat		372 874	-80 969
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 411	0
Räntekostnader		-184 051	-51 173
Summa finansiella poster		-180 640	-51 173
Resultat efter finansiella poster		192 234	-132 142
Årets resultat		192 234	-132 142

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 709 256	6 787 512
Inventarier, verktyg och installationer	6	9 300	10 865
Summa materiella anläggningstillgångar		6 718 556	6 798 377
Summa anläggningstillgångar		6 718 556	6 798 377
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		900	0
Övriga fordringar	7	536 671	275 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 996	48 684
Summa kortfristiga fordringar		574 567	324 636
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		355 021	389 312
Summa omsättningstillgångar		929 588	713 948
SUMMA TILLGÅNGAR		7 648 144	7 512 325

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 814 712	4 170 212
Kapitaltillskott		611 125	611 125
Fond för yttre underhåll		0	587 716
Summa bundet eget kapital		5 425 837	5 369 053
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 849 367	-3 660 441
Årets resultat		192 234	-132 142
Summa fritt eget kapital		-3 657 133	-3 792 583
Summa eget kapital		1 768 704	1 576 470
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	760 718
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 686 275	5 007 561
Leverantörsskulder		42 862	56 800
Skatteskulder		0	-10 720
Övriga skulder		15 496	15 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	134 807	105 820
Summa kortfristiga skulder		5 879 440	5 175 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 648 144	7 512 325

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		192 235	-132 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		79 820	79 821
Förändring skatteskuld/fordran		1 330	-1 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		273 385	-54 151
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 371	74 981
Förändring av kortfristiga skulder		14 870	-206 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten		274 884	-185 852
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	383 250
Förändring av skulder till kreditinstitut		-82 004	-552 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-82 004	-168 926
Årets kassaflöde		192 880	-354 778
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		512 067	866 845
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		704 947	512 067

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) / K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och fastighetsförbättringar (20-200 år)	ca 0,5-5%
Inventarier, verktyg och installationer (20 år)	5%

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	787 630	707 698
Hyror parkering/garage	115 968	113 459
Hysesintäkter, garage ej moms	29 571	26 064
Kommunikation (TV, Tele, IT)	32 604	35 112
Hyror förråd	1 200	1 200
Övriga intäkter	40 258	2 990
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	0	10 127
Försäkringsersättning	0	7 665
Omprövningbeslut moms 2016-2021	0	122 668
	1 007 231	1 026 983

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten, värme och fiber.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning	38 236	38 040
Övriga serviceavtal	0	13 696
Reparationer	6 882	51 665
Planerat underhåll	0	423 872
OVK besiktning	77 825	9 750
Trivselåtgärder	257	1 040
Fastighetsel	43 130	62 328
Värme	183 197	183 037
Vatten	38 253	30 734
Avfallshantering	16 421	31 749
Fastighetsförsäkring	41 174	39 494
Bredband, kabel-TV och telefoni	31 965	34 694
Förbrukningsmaterial	1 311	87
Förbrukningsinventarier	3 393	1 298
	482 044	921 484

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	50 546	45 608
Revisionsarvode	15 560	11 286
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	0	9 964
Bankkostnader	3 048	4 429
Övriga förvaltningskostnader	4 771	1 410
Fastighetsavgift	30 191	28 861
Fastighetsskatt	5 090	5 090
	109 206	106 648

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 594 454	10 594 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 594 454	10 594 454
Ingående avskrivningar	-3 806 942	-3 728 687
Årets avskrivningar	-78 255	-78 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 885 197	-3 806 942
Utgående redovisat värde	6 709 257	6 787 512
Taxeringsvärden byggnader	18 709 000	18 709 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	48 709 000	48 709 000
Bokfört värde byggnader	4 790 591	4 868 846
Bokfört värde mark	1 918 665	1 918 665
	6 709 256	6 787 511

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 971	182 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 971	182 971
Ingående avskrivningar	-172 106	-170 540
Årets avskrivningar	-1 565	-1 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 671	-172 106
Utgående redovisat värde	9 300	10 865

Not 7 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	177 356	153 197
Avräkningsfordran på Fastum	349 925	122 755
Skattefordran	9 390	0
	536 671	275 952

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
S&P/If	9 509	30 746
Fastum	12 188	12 504
Energispar konsult	7 320	0
Dce EL & Fastighet	2 650	0
Ownit	5 330	5 434
	36 997	48 684

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,44	2024-06-01	804 010	812 894
SEB	5,12	2024-11-28	2 610 380	2 623 500
SEB	5,17	2024-10-28	2 271 885	2 331 885
			5 686 275	5 768 279
Kortfristig del av långfristig skuld			5 686 275	5 007 561

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 82 004 kr

Lån som förfaller inom ett år: 5 604 271 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	4 148	8 266
Värme	25 646	24 414
Vatten	6 388	5 767
Avfall	2 372	0
Reparationer	0	18 517
Övriga upplupna kostnader	0	15 606
Revisionsarvode	9 000	6 250
Räntekostnader	8 413	4 244
Förutbetalda avgifter och hyror	78 840	22 755
	134 807	105 819

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 782 700	7 782 700
	7 782 700	7 782 700

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjs med 10% från och med 1 januari 2024.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Persson
Ordförande

Lars Östlund

Melker Svensson

Sofie Olson

Sally Russell

Maja Wrangsell

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sanna Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Titania 5, org.nr 716411-6910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Titania 5 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 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 räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 maj 2023 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Titania 5 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor