

Årsredovisning

för

Brf Tvillingen 1

769613-4621

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tvillingen 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 16 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sigtuna den 16 april 2026

Per Öman

Styrelsen för Brf Tvillingen 1, med säte i Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom 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. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Aludden 1:92 i Sigtuna kommun den 7 juli 2007. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i tre våningar med totalt 54 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 794 kvm. Föreningen disponerar 67 parkeringsplatser.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2023.

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2008. Fastighetsavgiften uppgick för året till 1 724 kr per bostadslägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Sweax AB fastighetsförvaltning om teknisk förvaltning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus. Eftersom föreningen har en underhållsplan görs avsättningen enligt den.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2025 haft följande sammansättning:

Per Öman	Ordförande
Lisa Eckerbom	Ledamot
Sölve Johansson	Ledamot
Anette Brandt	Ledamot
Kamilla Ek	Ledamot
Nilla Selsmo	Suppleant
Hans Qvarlander	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 7 (8) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätterna.

Revisor

Feiff Revision AB Niklas Feiff

Valberedning

Marie Unander-Scharin
Stefan Häggquist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört en Årsstämma, två stycken städdagar samt ett budget informationsmöte.

Vi har haft fyra överlåtelse.

Vi bytt ut det gamla värmesystemet mot ett med nya värmepumpar samt bergvärme.

Vi har genomfört en OVK med gott resultat.

Föreningen har renoverat soprummen och i samband med detta sanerat bort svartmögel i innertaket samt satt upp elektroniska råttavskräckare.

Vi har implementerat nya redovisningsregler enligt K3. Lyktstolpe har satts upp vid hus 4 som en trygghetsskapande åtgärd.

Vi har genomfört en brandskyddsinspektion där föreningen fick ett gott betyg.

"Ekrundeln" har rensats och planterats med nya marktäckande växter samt 400 tulpanlökar. Rengöring av marksten runt föreningens hus.

Ett nytt laddplatsavtal med Laddaccess som möjliggör en framtida flexibel utbyggnad.

Årsavgifterna höjdes med 8 % från och med 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 79 (80) medlemmar. Under året har 4 (4) antal överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 848	3 584	3 597	3 540
Resultat efter finansiella poster	-1 135	-205	350	605
Soliditet (%)	68	70	70	69
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	762	705	705	685
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 109	8 358	8 483	8 609
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 109	8 358	8 483	8 609
Sparande per kvm (kr/kvm)	157	164	193	240
Räntekänslighet (%)	12	12	12	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	187	192	160	133
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	93	93	93

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 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 föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till största del på grund av ökade avskrivningskostnader då föreningen från och med 2025 bytt redovisningsregelverk från K2 till K3 enligt nytt lagkrav.

Föreningens balanserade underskott beror på att föreningens avsättning till yttre fonden har varit högre än tidigare årets resultat.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 760 000	46 805 000	6 772 715	-518 345	-205 017	95 614 353
Disposition av föregående års resultat:			250 946	-455 963	205 017	0
Årets resultat					-1 134 581	-1 134 581
Belopp vid årets utgång	42 760 000	46 805 000	7 023 661	-974 308	-1 134 581	94 479 772

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-974 309
årets förlust	-1 134 581
	-2 108 890
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	403 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-313 209
i ny räkning överföres	-2 198 681
	-2 108 890

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 848 011	3 583 623
Övriga rörelseintäkter		19 286	42 932
Summa rörelseintäkter		3 867 297	3 626 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 198 690	-2 411 441
Övriga externa kostnader	4	-359 119	-322 715
Personalkostnader	5	-121 047	-97 855
Avskrivningar		-1 572 661	-512 347
Summa rörelsekostnader		-4 251 517	-3 344 358
Rörelseresultat		-384 220	282 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 372	35 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-762 733	-522 596
Summa finansiella poster		-750 361	-487 214
Resultat efter finansiella poster		-1 134 581	-205 017
Årets resultat		-1 134 581	-205 017

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	133 321 701	134 889 905
Inventarier, verktyg och installationer	7	32 313	36 770
Pågående nyanläggningar	8	3 645 940	0
Summa materiella anläggningstillgångar		136 999 954	134 926 675
Summa anläggningstillgångar		136 999 954	134 926 675
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 312 229	514 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	119 157	109 466
Summa kortfristiga fordringar		1 431 386	624 085
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		650 006	900 006
Summa kassa och bank		650 006	900 006
Summa omsättningstillgångar		2 081 392	1 524 091
SUMMA TILLGÅNGAR		139 081 346	136 450 766

Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		89 565 000	89 565 000
Fond för yttre underhåll		7 023 661	6 772 715
Summa bundet eget kapital		96 588 661	96 337 715

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-974 309	-518 345
Årets resultat		-1 134 581	-205 017
Summa fritt eget kapital		-2 108 890	-723 362
Summa eget kapital		94 479 771	95 614 353

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	16 855 832	13 439 342
Summa långfristiga skulder		16 855 832	13 439 342

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	26 813 966	26 630 456
Leverantörsskulder		161 358	239 098
Skatteskulder		10 508	7 352
Övriga skulder		1 841	1 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	758 070	518 329
Summa kortfristiga skulder		27 745 743	27 397 071

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

139 081 346 136 450 766

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 134 581	-205 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 572 661	512 347
Förändring skatteskuld/fordran		3 156	-81 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		441 236	225 500
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-28 077	114 889
Förändring av kortfristiga skulder		162 004	-138 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten		575 163	201 777
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 645 940	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 645 940	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		3 600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 600 000	-600 000
Årets kassaflöde		529 223	-398 223
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 395 560	1 793 782
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 924 783	1 395 559

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper, förutom vad gäller redovisningen av byggnad som i enlighet med K3-regelverket delats upp i komponenter och där varje komponent fått sin egen avskrivningstid.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-120 år
Solceller	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 651 889	3 381 379
El, moms	7 355	7 355
P-platser	188 766	194 888
	3 848 010	3 583 622

I årsavgiften ingår TV, bredband, vatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	208 028	184 986
Trädgårdsskötsel	7 344	61 479
Sotning	0	1 468
Städkostnader	64 530	65 001
Hyra av entrémattor	35 395	35 724
Snöröjning/sandning	35 504	16 182
Serviceavtal	9 852	4 154
Hisskostnader	140 257	128 966
Trivselåtgärder	3 122	0
Reparationer	83 851	93 101
Hissreparationer	0	8 874
Planerat underhåll	313 209	479 054
Bevakningskostnad	4 350	4 161
Systematiskt brandskyddsarbete	16 768	17 801
El	747 049	798 636
Myndighetskrav	4 548	0
Vatten och avlopp	151 512	123 172
Avfallshantering	88 594	117 308
Försäkringskostnader	102 554	96 514
Bredband	174 125	164 363
Förbrukningsinventarier	3 491	2 973
Förbrukningsmaterial	4 607	7 524
	2 198 690	2 411 441

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	75 096	88 020
Porto	5 400	7 104
Föreningsgemensamma kostnader	17 371	10 800
Revisionsarvode	32 209	29 250
Ekonomisk förvaltning	200 916	160 064
Bankkostnader	2 921	3 520
Trycksaker	0	2 200
Underhållsplan	13 128	12 709
Medlems-/föreningsavgifter	6 200	6 200
Övriga poster	5 878	2 848
	359 119	322 715

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	88 250	79 350
Arvode valberedning	10 000	0
Sociala avgifter	22 797	18 505
	121 047	97 855

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 557 804	85 557 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 557 804	85 557 804
Ingående avskrivningar	-5 667 899	-5 160 009
Årets avskrivningar	-1 568 204	-507 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 236 103	-5 667 899
Redovisat värde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående värde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående redovisat värde	133 321 701	134 889 905
Taxeringsvärden byggnader	81 000 000	82 000 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	22 800 000
	99 200 000	104 800 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 570	44 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 570	44 570
Ingående avskrivningar	-7 800	-3 343
Årets avskrivningar	-4 457	-4 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 257	-7 800
Utgående redovisat värde	32 313	36 770

Not 8 Pågående nyanläggningar

Byte av värmesystem

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbeten	3 645 940	0
	3 645 940	0

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 042	18 658
Andra kortfristiga fordringar	410	408
Avräkningskonto förvaltare	1 274 777	495 553
	1 312 229	514 619

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsrätterna, försäkring	34 736	33 082
Telia	14 462	15 043
Fastum	32 664	31 147
Bostadsrätterna	5 580	6 200
Sweax	19 014	18 284
SOS Alarm	731	695
Ränteintäkt	11 970	0
Certego	0	5 015
	119 157	109 466

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,54	2026-03-02	12 521 624	12 821 624
Stadshypotek	1,28	2026-09-30	13 439 342	13 739 342
Stadshypotek	3,10	2030-09-30	13 508 832	13 508 832
Stadshypotek	2,51	2026-09-30	253 000	0
Stadshypotek	2,73	2028-09-30	3 947 000	0
			43 669 798	40 069 798
Kortfristig del av långfristig skuld			26 813 966	26 630 456

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: 600 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 26 213 966 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	186 877	95 750
Upplupna styrelsearvoden	88 200	85 950
Beräknade upplupna sociala avgifter	27 700	27 005
Beräknat arvode för revision	26 000	25 000
Förutbetalda avgifter och hyror	349 469	140 824
Fastighetsel	76 431	132 866
Övriga upplupna kostnader	3 393	10 934
	758 070	518 329

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	50 535 000	50 535 000
	50 535 000	50 535 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjs med 12 % från och med 1 januari 2026.

Årsredovisningen beslutades 2026-02-23.

Sigtuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per Öman
Ordförande

Anette Brandt

Lisa Eckerbom

Sölve Johansson

Kamilla Ek

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Tvillingen_1.pdf

Kvittensen skapad: 2026-02-26 19:34:54

Dokumentet är undertecknat av:

 ANETTE BRANDT (19690128XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-25 11:43:25
 KAMILLA EK (19690403XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-26 12:28:26
 SÖLVE JOHANSSON (19470901XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-23 20:20:01
 Per Öman (19661219XXXX) Ordförande	2026-02-26 16:25:03
 Lisa Margareta Elisabet Eckerbom (19560208XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-23 21:02:54
 NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor	2026-02-26 19:34:54



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Tvillingen_1.pdf (160571 byte)

99D63C9DAB9C9E3FF4B773190D780A10CD8FC4D984FCE779C7D2C7FBEBFA27874D8F899CD841F68FF0EC
FE16F973C03E7D28062877B6206A0ED5DB8DD94AE26A

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tvillingen 1, org.nr 769613-4621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tvillingen 1 för år 2025.

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 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.

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 revisions sed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tvillingen 1 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"

Dokumentidentitet i Diffinder: 019c9b3a-e92f-76d3-a4cd-a4fb2aeb0b4e

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.