

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Tvillingen 1**

769613-4621

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Tvillingen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i tre våningar med totalt 54 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 794 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 67 parkeringsplatser.

#### Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2008.

Fastighetsavgiften uppgick för år 2019 till 1377 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.



## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 83 (82) medlemmar. Under året har 3 (5) antal överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	3 481	3 329	3 262	3 237	3 511
Resultat efter finansiella poster	369	466	677	376	313
Soliditet (%)	68,23	67,64	67,26	66,48	65,63
Lån per kvm bostadsyta (kr)	8 984	9 193	9 318	9 584	9 918

### 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.

## Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	42 760 000	46 805 000	2 718 590	920 908	465 543	<b>93 670 041</b>
Disposition av föregående års resultat:			796 000	-330 457	-465 543	<b>0</b>
Årets resultat					369 170	<b>369 170</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 760 000</b>	<b>46 805 000</b>	<b>3 514 590</b>	<b>590 451</b>	<b>369 170</b>	<b>94 039 211</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	590 451
årets vinst	369 170
	<b>959 621</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	796 000
i ny räkning överföres	163 621
	<b>959 621</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 480 785	3 329 485
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 480 785</b>	<b>3 329 485</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 772 200	-1 565 777
Övriga externa kostnader	4	-220 561	-187 863
Personalkostnader	5	-85 111	-87 630
Avskrivningar		-445 000	-445 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 522 872</b>	<b>-2 286 270</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>957 913</b>	<b>1 043 215</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 989	3 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-591 732	-580 841
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-588 743</b>	<b>-577 672</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>369 170</b>	<b>465 543</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>369 170</b>	<b>465 543</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	136 019 567	136 464 567
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 019 567</b>	<b>136 464 567</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>136 019 567</b>	<b>136 464 567</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	847 898	1 060 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	83 442	81 764
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>931 340</b>	<b>1 142 703</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		877 206	873 542
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>877 206</b>	<b>873 542</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 808 546</b>	<b>2 016 245</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 828 113</b>	<b>138 480 812</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		89 565 000	89 565 000
Fond för yttre underhåll		3 514 590	2 718 590
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>93 079 590</b>	<b>92 283 590</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		590 451	920 909
Årets resultat		369 170	465 543
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>959 621</b>	<b>1 386 452</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>94 039 211</b>	<b>93 670 042</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	42 469 798	43 469 798
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 469 798</b>	<b>43 469 798</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	600 000	600 000
Leverantörsskulder		146 067	216 365
Skatteskulder		110 430	71 550
Övriga skulder		36 111	34 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	426 496	419 014
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 319 104</b>	<b>1 340 972</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 828 113</b>	<b>138 480 812</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 282 852	3 118 740
P-platser	197 933	210 746
	<b>3 480 785</b>	<b>3 329 486</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	140 316	147 098
Städkostnader	55 333	53 867
Hyra av entrémattor	27 749	29 608
Snöröjning/sandning	34 932	36 496
Hisskostnader	87 890	82 211
Besiktningkostnader	12 649	0
Reparationer	117 434	117 741
Trädgård och utemiljö	355	300
Planerat underhåll	249 351	58 869
Bevakningskostnad	4 284	3 560
Systematiskt brandskyddsarbete	16 469	40 690
El	602 149	588 273
Vatten och avlopp	88 303	85 789
Avfallshantering	73 880	84 874
Försäkringskostnader	82 731	77 694
Självrisker	4 335	0
Bredband	149 884	149 880
Förbrukningsinventarier	21 823	8 604
Förbrukningsmaterial	2 334	224
	<b>1 772 201</b>	<b>1 565 778</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	74 358	36 072
Porto	4 086	3 896
Kundförluster	0	4 531
Föreningsgemensamma kostnader	13 944	9 530
Revisionsarvode	14 469	12 057
Ekonomisk förvaltning	104 143	104 775
Bankkostnader	2 000	2 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 810	0
Övriga poster	1 751	15 002
	<b>220 561</b>	<b>187 863</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	70 000	75 000
Sociala avgifter	15 111	12 630
	<b>85 111</b>	<b>87 630</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 300 000	84 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 300 000</b>	<b>84 300 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 835 433	-2 390 433
Årets avskrivningar	-445 000	-445 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 280 433</b>	<b>-2 835 433</b>
Redovisat värde mark	55 000 000	55 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>136 019 567</b>	<b>136 464 567</b>
Taxeringsvärden byggnader	61 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	14 800 000
	<b>80 200 000</b>	<b>67 800 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	889	886
Andra kortfristiga fordringar	39 869	0
Avräkningskonto förvaltare	807 140	1 060 053
	<b>847 898</b>	<b>1 060 939</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Trygg-Hansa	20 931	19 937
SOS Alarm		594
Telia bredband	12 490	12 490
Fastum	27 796	27 061
Sweax	16 304	15 872
Bostadsrätterna	5 920	5 810
	<b>83 441</b>	<b>81 764</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,20	2021-09-30	15 239 342	15 539 342
Stadshypotek	1,30	2024-12-01	14 321 624	15 021 624
Stadshypotek	0,92	3-mån	13 508 832	13 508 832
			<b>43 069 798</b>	<b>44 069 798</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	600 000

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	75 765	68 491
Beräknat arvode för revision	13 000	12 000
Förutbetalda avgifter och hyror	260 747	245 586
Fastighetsel	76 983	80 938
Övriga upplupna kostnader		12 000
	<b>426 495</b>	<b>419 015</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	50 535 000	50 535 000
	<b>50 535 000</b>	<b>50 535 000</b>

Sigtuna den

Gun Andersson

Lisa Eckerbom

Stefan Häggquist

Kjell Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor