

Årsredovisning

för

Brf Tvillingen 1

769613-4621

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Tvillingen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 m². Föreningen disponerar 67 parkeringsplatser.

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2008.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

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 82 (82) medlemmar. Under året har 5 (2) antal överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 329	3 262	3 237	3 511	3 512
Resultat efter finansiella poster	466	677	376	313	248
Soliditet (%)	67,64	67,26	66,48	65,63	65,60
Lån per kvm bostadsyta (kr)	9 193	9 318	9 584	9 918	9 971

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

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 760 000	46 805 000	1 922 590	1 039 488	677 420	93 204 498
Disposition av föregående års resultat:			796 000	-118 580	-677 420	0
Årets resultat					465 543	465 543
Belopp vid årets utgång	42 760 000	46 805 000	2 718 590	920 908	465 543	93 670 041

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	920 909
årets vinst	465 543
	1 386 452

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	796 000
	590 452
	1 386 452

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 329 485	3 261 527
Summa rörelseintäkter		3 329 485	3 261 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 565 777	-1 302 633
Övriga externa kostnader	4	-187 863	-169 140
Personalkostnader	5	-87 630	-79 247
Avskrivningar		-445 000	-445 000
Summa rörelsekostnader		-2 286 270	-1 996 020
Rörelseresultat		1 043 215	1 265 507
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 169	3 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-580 841	-591 541
Summa finansiella poster		-577 672	-588 087
Resultat efter finansiella poster		465 543	677 420
Årets resultat		465 543	677 420

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	136 464 567	136 909 567
Summa materiella anläggningstillgångar		136 464 567	136 909 567
Summa anläggningstillgångar		136 464 567	136 909 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 060 939	706 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	81 764	78 443
Summa kortfristiga fordringar		1 142 703	784 913
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		873 542	870 317
Summa kassa och bank		873 542	870 317
Summa omsättningstillgångar		2 016 245	1 655 230
SUMMA TILLGÅNGAR		138 480 812	138 564 797

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		89 565 000	89 565 000
Fond för yttre underhåll		2 718 590	1 922 590
Summa bundet eget kapital		92 283 590	91 487 590

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		920 909	1 039 488
Årets resultat		465 543	677 420
Summa fritt eget kapital		1 386 452	1 716 908
Summa eget kapital		93 670 042	93 204 498

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	43 469 798	44 069 798
Summa långfristiga skulder		43 469 798	44 069 798

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	600 000	600 000
Leverantörsskulder		216 365	134 229
Skatteskulder		71 550	69 714
Övriga skulder		34 043	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	419 014	486 558
Summa kortfristiga skulder		1 340 972	1 290 501

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

138 480 812 138 564 797

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

	2018	2017
Årsavgifter	3 118 740	3 282 852
P-platser	210 746	224 894
Reducering årsavgifter	0	-246 219
	3 329 486	3 261 527

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	147 098	150 827
Städkostnader	53 867	47 936
Hyra av entrémattor	29 608	27 082
Snöröjning/sandning	36 496	24 928
Hisskostnader	82 211	79 238
Reparationer	117 741	3 113
Trädgård och utemiljö	300	9 485
Planerat underhåll	58 869	14 119
Bevakningskostnad	3 560	3 536
Systematiskt brandskyddsarbete	40 690	0
El	588 273	547 088
Vatten och avlopp	85 789	83 774
Avfallshantering	84 874	69 551
Försäkringskostnader	77 694	69 776
Bredband	149 880	149 832
Förbrukningsinventarier	8 604	19 608
Förbrukningsmaterial	224	2 741
	1 565 778	1 302 634

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	36 072	35 478
Porto	3 896	3 779
Kundförluster	4 531	0
Föreningsgemensamma kostnader	9 530	10 778
Revisionsarvode	12 057	11 651
Ekonomisk förvaltning	104 775	99 940
Bankkostnader	2 000	2 000
Övriga poster	15 002	5 514
	187 863	169 140

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	75 000	65 000
Sociala avgifter	12 630	14 247
	87 630	79 247

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 300 000	84 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 300 000	84 300 000
Ingående avskrivningar	-2 390 433	-1 945 433
Årets avskrivningar	-445 000	-445 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 835 433	-2 390 433
Redovisat värde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående värde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående redovisat värde	136 464 567	136 909 567
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	14 800 000
	67 800 000	67 800 000

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	886	883
Avräkningskonto förvaltare	1 060 053	705 587
	1 060 939	706 470

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Trygg-Hansa	19 937	17 883
SOS Alarm	594	590
Telia bredband	12 490	12 486
Fastum	27 061	26 419
Sweax	15 872	15 365
Bostadsrätterna	5 810	5 700
	81 764	78 443

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,20	2021-09-30	15 539 342	15 839 342
Stadshypotek	2,00	2019-12-01	15 021 624	15 321 624
Stadshypotek	0,67	3-mån	13 508 832	13 508 832
			44 069 798	44 669 798
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	600 000

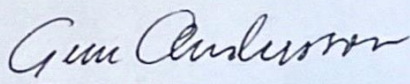
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

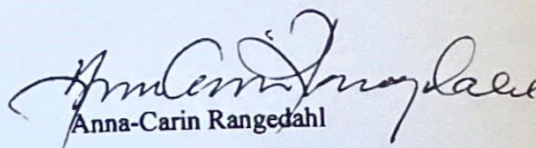
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	68 491	53 011
Upplupna styrelsearvoden	0	55 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	14 300
Beräknat arvode för revision	12 000	11 500
Förutbetalda avgifter och hyror	245 586	272 954
Fastighetsel	80 938	79 793
Övriga upplupna kostnader	12 000	
	419 015	486 558

Not 11 Ställda säkerheter

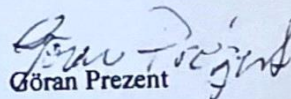
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	50 535 000	50 535 000
	50 535 000	50 535 000

25/2 2019
Sigtuna den


Gun Andersson


Anna-Carin Rangedahl


Lisa Eckerbom


Göran Prezent

Min revisionsberättelse har lämnats 13/3-2019



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tvillingen 1

Org.nr 769613-4621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tvillingen 1 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 Brf Tvillingen 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

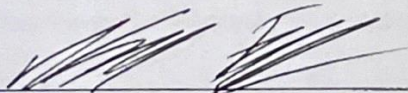
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 13/3 -2019


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor