



# Årsredovisning 2021



## Brf Tvillingen 1

Org nr 769613-4621

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Tvillingen 1, med säte i Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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). 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 fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2008.

Fastighetsavgiften uppgick för året till 1 459 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. Årsavgiften uppgår till 685 kr/kvm boarea per år.

#### 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.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2021 haft följande sammansättning:

Marie Unander-Scharin	Ordförande	
Anette Brandt	Ledamot	
Lisa Eckerbom	Ledamot	
Monica Karlin Danielsson	Ledamot	Avgått under året
Kjell Eriksson	Ledamot	
Jan Hennig	Suppleant	
Fredrik Taflin	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (7) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätterna.

#### Revisor

Feiff Revision AB                      Niklas Feiff

#### Valberedning

Gun Andersson  
Ingrid Jonvallen  
Johanna Wallentin                      Avgått under året

#### Grannsamverkan

Christer Ljunglöf

#### Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 januari 2019.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Vårstädning i maj månad
- Entreprenören Svea Solar fick i uppdrag att installera solceller på våra fem hus
- I september arbetade Sweax med att förbättra och plantera om rabatterna runt våra parkeringar
- En söndag i oktober samlades vi för att städa och göra fint runt våra hus och parkeringar

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 81 (81) medlemmar. Under året har 6 (2) antal överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 486	3 193	3 481	3 329	3 262
Resultat efter finansiella poster	501	326	369	466	677
Soliditet (%)	69	69	68	68	67
Fastighetslån/kvm bostadsyta (kr)	8 734	8 859	8 984	9 193	9 318

### 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.

### Fastighetslån/kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

## 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	4 310 590	163 621	326 480	<b>94 365 691</b>
Disposition av föregående års resultat:			400 000	-73 520	-326 480	<b>0</b>
Årets resultat					496 427	<b>496 427</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 760 000</b>	<b>46 805 000</b>	<b>4 710 590</b>	<b>90 101</b>	<b>496 427</b>	<b>94 862 118</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	90 101
årets vinst	496 427
	<b>586 528</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	730 000
i ny räkning överföres	-143 472
	<b>586 528</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 486 417	3 193 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 486 417</b>	<b>3 193 400</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 664 862	-1 551 061
Övriga externa kostnader	4	-247 775	-260 018
Personalkostnader	5	-85 183	-87 899
Avskrivningar		-445 000	-445 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 442 820</b>	<b>-2 343 978</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 043 597</b>	<b>849 422</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		13 842	0
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		3 180	2 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 457	-525 562
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-542 435</b>	<b>-522 942</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>501 162</b>	<b>326 480</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-4 735	0
<b>Årets resultat</b>		<b>496 427</b>	<b>326 480</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	135 129 567	135 574 567
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 129 567</b>	<b>135 574 567</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	0	459 892
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>459 892</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>135 129 567</b>	<b>136 034 459</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	958 594	549 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	90 348	67 714
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 048 942</b>	<b>617 658</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 396 600	919 685
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 396 600</b>	<b>919 685</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 445 542</b>	<b>1 537 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 575 109</b>	<b>137 571 802</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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		4 710 590	4 310 590
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>94 275 590</b>	<b>93 875 590</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		90 101	163 621
Årets resultat		496 427	326 480
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>586 528</b>	<b>490 101</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>94 862 118</b>	<b>94 365 691</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	41 269 798	13 421 624
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 269 798</b>	<b>13 421 624</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	600 000	29 048 174
Leverantörsskulder		136 795	108 244
Skatteskulder		160 687	151 524
Övriga skulder		34 783	38 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	510 928	438 346
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 443 193</b>	<b>29 784 487</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 575 109</b>	<b>137 571 802</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		501 163	326 480
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		445 000	445 000
Förändring skatteskuld/fordran		4 428	41 094
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>950 591</b>	<b>812 574</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-99 538	55 992
Förändring av kortfristiga skulder		97 717	-23 884
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>948 770</b>	<b>844 682</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-459 892
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		459 892	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>459 892</b>	<b>-459 892</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-600 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-600 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>808 662</b>	<b>-215 210</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 469 134	1 684 345
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 277 796</b>	<b>1 469 135</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

	2021	2020
Årsavgifter*	3 282 852	3 009 281
P-platser	203 564	184 119
	<b>3 486 416</b>	<b>3 193 400</b>

\* Föreningen hade 2020 en avgiftsfri månad i december.

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	188 536	142 853
Trädgårdsskötsel	0	16 795
Städkostnader	56 429	56 660
Hyra av entrémattor	31 655	29 325
Snöröjning/sandning	11 782	3 273
Hisskostnader	99 015	94 413
Reparationer	149 079	132 445
Trädgård och utemiljö	34 322	0
Planerat underhåll	0	59 560
Bevakningskostnad	3 220	3 801
Systematiskt brandskyddsarbete	6 838	6 863
El	622 467	523 933
Vatten och avlopp	104 882	130 182
Avfallshantering	104 860	98 492
Försäkringskostnader	78 018	88 749
Bredband	149 868	149 899
Förbrukningsinventarier	19 756	5 065
Förbrukningsmaterial	4 135	8 752
	<b>1 664 862</b>	<b>1 551 060</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	78 786	77 166
Porto	3 399	5 029
Föreningsgemensamma kostnader	8 835	12 850
Revisionsarvode	18 950	15 063
Ekonomisk förvaltning	110 775	108 691
Bankkostnader	1 650	2 550
Konsultarvoden	5 938	0
Underhållsplan	10 942	30 750
Medlems-/föreningsavgifter	6 040	5 920
Övriga poster	2 460	1 999
	<b>247 775</b>	<b>260 018</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	72 000	71 000
Sociala avgifter	13 183	16 899
	<b>85 183</b>	<b>87 899</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-3 725 433	-3 280 433
Årets avskrivningar	-445 000	-445 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 170 433</b>	<b>-3 725 433</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>135 129 567</b>	<b>135 574 567</b>
Taxeringsvärden byggnader	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	19 200 000
	<b>80 200 000</b>	<b>80 200 000</b>

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	459 892	0
Inköp	0	459 892
Försäljningar	-459 892	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>459 892</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>459 892</b>

Under året har värdehandlingarna avyttrats till ett belopp om 513 594 kr.

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	77 398	494
Avräkningskonto förvaltare	881 196	549 450
	<b>958 594</b>	<b>549 944</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bostadsrätterna, försäkring	24 665	22 606
Telia	12 490	12 474
Fastum	29 813	26 594
Bostadsrätterna	6 110	6 040
Sweax	16 626	0
SOS Alarm	644	0
	<b>90 348</b>	<b>67 714</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,18	2025-09-30	13 508 832	13 508 832
Stadshypotek	1,28	2026-09-30	14 639 342	14 939 342
Stadshypotek	1,30	2024-12-01	13 721 624	14 021 624
			<b>41 869 798</b>	<b>42 469 798</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	29 048 174

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	84 040	67 446
Beräknat arvode för revision	16 700	14 000
Förutbetalda avgifter och hyror	297 839	289 861
Fastighetsel	101 959	67 040
Övriga upplupna kostnader	10 390	0
	<b>510 928</b>	<b>438 347</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	50 535 000	50 535 000
	<b>50 535 000</b>	<b>50 535 000</b>

Sigtuna \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2022

Marie Unander-Scharin

Anette Brandt

Lisa Eckerbom

Kjell Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2022

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor