# Årsredovisning

för

# Brf Twin House

769617-1003

Räkenskapsåret
2017-07-01 - 2018-06-30

allabrf.se



# Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Twin House bildades den 15 juni 2007 och registrerades hos Bolagsverket den 27 juli 2007 i syfte att uppföra bostadsrättslägenheter på fastigheten Suttung 5. Fastigheten är belägen i Djursholms Ösby. Bostadshusen Twin House består av 30 lägenheter och samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen är en sk. äkta bostadsrättsförening.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

## Styrelse och revisor

Styrelsen består av Oscar Örnberg, Carl Torberger, Elenor Ängek, Gustav Marstorp och Lennart Wirén. Revisor under året har varit Ole Deurell.

| **Flerårsöversikt** | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 749 646 | 211 008 | - |
| Resultat efter finansiella poster | -159 116 | -1 040 | - |
| Soliditet | 82,3% | 77,7% | 12,8% |

| **Förändring eget kapital** | **Insats-kapital** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Summa eget kapital** |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 48 650 000 | - | -1 040 | 48 648 960 |
| Balanseras i ny räkning | | -1 040 | 1 040 | 0 |
| Årets resultat | | | -159 116 | -159 116 |
| ***Belopp vid årets utgång*** | **48 650 000** | **-1 040** | **-159 116** | **48 489 844** |

allabrf.se



## Förslag till resultatdisposition

| | **2017-07-01**<br>**2018-06-30** |
|---|---|
| Förslag till behandling av föreningens resultat | |
| balanserat resultat | -1 040 |
| årets resultat | -159 116 |
| **Totalt** | **-160 156** |

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| avsättning till fond för yttre underhåll | 18 000 |
| överföring till balanserat resultat | -178 156 |
| **Totalt** | **-160 156** |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

# RESULTATRÄKNING

| | Tilläggs-upplysningar | 2017-07-01 2018-06-30 | 2016-07-01 2017-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Månadsavgifter mm. | | 749 646 | 211 008 |
| Upplupna intäkter | | - | 563 769 |
| Övriga intäkter | | 1 003 | 13 836 |
| ***Rörelseintäkter*** | 1 | **750 649** | **788 613** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 2 | -465 698 | -103 597 |
| Förvaltning- och externa kostnader | 3 | -52 940 | -247 084 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4 | -190 565 | -47 641 |
| *Summa rörelsekostnader* | | -709 203 | -398 322 |
| ***Rörelseresultat*** | | **41 446** | **390 291** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar | | - | -42 800 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | | -200 562 | -348 531 |
| *Summa finansiella poster* | | -200 562 | -391 331 |
| ***Resultat efter finansiella poster*** | | **-159 116** | **-1 040** |
| ***Årets resultat*** | | **-159 116** | **-1 040** |

allabrf.se



# BALANSRÄKNING

| | Tilläggs-upplysningar | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 58 631 794 | 58 822 359 |
| *Summa materiella anläggningstillgångar* | | 58 631 794 | 58 822 359 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 6 | - | 7 200 |
| *Summa finansiella anläggningstillgångar* | | - | 7 200 |
| ***Summa anläggningstillgångar*** | | **58 631 794** | **58 829 559** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | | 147 402 | 105 930 |
| Övriga fordringar | | 34 628 | 1 871 087 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 41 913 | 39 627 |
| *Summa kortfristiga fordringar* | | 223 943 | 2 016 644 |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 76 441 | 1 790 090 |
| *Summa kassa och bank* | | 76 441 | 1 790 090 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **300 384** | **3 806 734** |
| **Summa tillgångar** | | **58 932 178** | **62 636 293** |

# EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | Tilläggs-upplysningar | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Insatskapital | | 48 650 000 | 48 650 000 |
| *Summa bundet eget kapital* | | 48 650 000 | 48 650 000 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | -1 040 | - |
| Årets resultat | | -159 116 | -1 040 |
| *Summa fritt eget kapital* | | -160 156 | -1 040 |
| ***Summa eget kapital*** | | **48 489 844** | **48 648 960** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 10 015 600 | 10 117 800 |
| *Summa långfristiga skulder* | | 10 015 600 | 10 117 800 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 79 659 | 1 074 601 |
| Skatteskulder | | - | 10 010 |
| Skulder till kreditinstitut | | 102 200 | 102 200 |
| Övriga kortfristiga skulder | | - | 2 487 085 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 244 875 | 195 637 |
| *Summa kortfristiga skulder* | | 426 734 | 3 869 533 |
| ***Summa eget kapital och skulder*** | | **58 932 178** | **62 636 293** |

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

| **1. Intäkter** | **2018-06-30** | **2017-06-30** |
|---|---|---|
| Månadsavgifter | 589 180 | 211 008 |
| Hyresintäkter parkering | 48 000 | - |
| TV- och bredbandsavgifter | 108 000 | - |
| Upplupen intäkt | - | 563 769 |
| Övriga intäkter | 5 469 | 13 836 |
| ***Totalt*** | **750 649** | **788 613** |

| **2. Driftskostnader** | **2018-06-30** | **2017-06-30** |
|---|---|---|
| Fastighetsförvaltning | 92 184 | 6 504 |
| Snöröjning | 87 730 | - |
| Elkostnader | 127 171 | - |
| Vatten och avlopp | 6 853 | 3 364 |
| Sophämtning | 30 998 | 5 397 |
| Comhem | 108 014 | - |
| Fastighetsförsäkring | 12 748 | - |
| Resultat som tillfaller byggherren | - | 88 332 |
| ***Totalt*** | **465 698** | **103 597** |

| **3. Förvaltnings- och externa kostnader** | **2018-06-30** | **2017-06-30** |
|---|---|---|
| Kostnader för överlåtelser och pantsättning | 4 760 | 7 380 |
| Ekonomisk förvaltning | 28 639 | 38 539 |
| Revisionskostnader | 6 156 | - |
| Konsultkostnader | 10 500 | 188 719 |
| Övriga förvaltnings- och externa kostander | 2 885 | 12 446 |
| ***Totalt*** | **52 940** | **247 084** |

## 4. Avskrivningar

Bolaget tillämpar följande avskrivningstider:

| | |
|---|---|
| Byggnader | 200 år |

## UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

| **5. Byggnader och mark** | **2018-06-30** | **2017-06-30** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 58 870 000 | 20 879 410 |
| Årets anskaffningar | - | 37 990 590 |
| ***Utgående anskaffningar*** | **58 870 000** | **58 870 000** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -47 641 | - |
| Årets avskrivningar | -190 565 | -47 641 |
| ***Utgående avskrivningar enligt plan på byggnader*** | **-238 206** | **-47 641** |
| | | |
| ***Utgående redovisat värde på byggnader och mark*** | **58 631 794** | **58 822 359** |

| **6. Andelar i koncernbolag** | **2018-06-30** | **2017-06-30** |
|---|---|---|
| Suttung 1 AB, 556976-2932, säte Stockholm | | |
| Kapitalandel | - | 100% |
| Antal andelar | - | 500 |
| **Bokfört värde** | **-** | **7 200** |
| | | |
| Eget kapital i dotterbolaget | - | 27 872 |
| Varav nettoresultat | - | -20 700 |

| **7. Skulder till kreditinstitut** | **2018-06-30** | **2017-06-30** |
|---|---|---|
| Kortfristig del | 102 200 | 102 200 |
| Långfristig del | 10 015 600 | 10 117 800 |
| **Summa** | **10 117 800** | **10 220 000** |

| **Långivare** | **Ränta** | **Bindningstid** | **Belopp** | |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank Hypotek AB | 1,71% | 2020-03-25 | 5 058 900 | 5 110 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 2,17% | 2022-03-25 | 5 058 900 | 5 110 000 |
| **Summa** | | | **10 117 800** | **10 220 000** |

allabrf.se



| **8. Ställda säkerheter** | **2018-06-30** | **2017-06-30** |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 10 220 000 | 10 220 000 |
| **Summa ställda säkerheter** | **10 220 000** | **10 220 000** |

Stockholm den 5/12 -2018

Oscar Örnberg
Ordf

Gustav Marstorp

Carl Torberger

Elenor Ängek

Lennart Wirén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/12-2018

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

allabrf.se

allabrf.se

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Twin House
Org.nr. 769617-1003

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Twin House för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30.

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 30 juni 2018 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.

### *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.

### *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 på fel.

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 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 revisionssed 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.

Parameter

allabrf.se

allabrf.se

**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 Twin House för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30 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.

Stockholm den 5/12 - 2018

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Parameter