

Årsredovisning
för
Brf Tvillingen 1

769613-4621

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Tvillingen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 UBC Förvaltning 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiftern 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 30 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 10 maj 2016 haft följande sammansättning:

Carl-Otto Berg	Ledamot	Ordförande
Sölve Johansson	Ledamot	Vice ordförande
Pi Leibertz	Ledamot	Sekreterare
Per Öhman	Ledamot	Kassör
Jim Vesterholm	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft sex (sex) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Stefan Larsson	Ordinarie
----------------	-----------

Valberedning

Olle Löhr	Sammanställande
Berndt Hjelm	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 november 2005. En revidering av stadgarna gjordes under 2013.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Tre stycken piskställningar har monterats som beslutades på stämman.
- Informationsskylt för föreningen har monterats vid infarten
- Underhållsspolning av avloppen till samtliga lägenheter har utförts
- Lyckad omplacering av lån har medfört att föreningen har kunnat ha en avgiftsfri månad
- Extra amortering av ett lån har skett med en miljon kronor
- Montering av julstjärnor i soprummen för allas trevnad
- Sex stycken möten har hållits med Sweax AB för bättre städning och trädgårdsskötsel
- Två städdagar har utförts med god anslutning av medlemmar
- Nytt avtal med Kone Hissar till lägre kostnad för 2017

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 82 (82) medlemmar. Under året har 4 (7) antal överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 237	3 511	3 512	3 511	3 510
Resultat efter finansiella poster	376	313	248	227	213
Soliditet (%)	66,48	65,63	65,60	65,28	65,16
Lån per kvm bostadsyta (kr)	9 584	9 918	9 971	10 008	10 038

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	982 770	1 290 223	313 219	92 151 212
Disposition av föregående års resultat:			143 820	169 399	-313 219	0
Årets resultat					375 866	375 866
Belopp vid årets utgång	42 760 000	46 805 000	1 126 590	1 459 622	375 866	92 527 078

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 459 623
årets vinst	375 866
	1 835 489

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	796 000
i ny räkning överföres	1 039 489
	1 835 489

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 236 594	3 511 274
Övriga rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		3 236 594	3 511 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 437 236	-1 169 465
Övriga externa kostnader	4	-182 180	-229 732
Personalkostnader	5	-79 247	-79 223
Avskrivningar		-445 000	-445 000
Summa rörelsekostnader		-2 143 663	-1 923 420
Rörelseresultat		1 092 931	1 587 855
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 116	8 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 181	-1 282 639
Summa finansiella poster		-717 065	-1 274 636
Resultat efter finansiella poster		375 866	313 219
Årets resultat		375 866	313 219

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	137 354 567	137 799 567
Summa materiella anläggningstillgångar		137 354 567	137 799 567
Summa anläggningstillgångar		137 354 567	137 799 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	895 295	1 674 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 088	65 867
Summa kortfristiga fordringar		960 383	1 740 573
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		865 593	860 212
Summa kassa och bank		865 593	860 212
Summa omsättningstillgångar		1 825 976	2 600 785
SUMMA TILLGÅNGAR		139 180 543	140 400 352

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 565 000	89 565 000
Fond för yttre underhåll		1 126 590	982 770
Summa bundet eget kapital		90 691 590	90 547 770
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 459 623	1 290 223
Årets resultat		375 866	313 219
Summa fritt eget kapital		1 835 489	1 603 442
Summa eget kapital		92 527 079	92 151 212
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	45 344 798	46 944 798
Summa långfristiga skulder		45 344 798	46 944 798
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	600 000	600 000
Leverantörsskulder		150 177	126 525
Skatteskulder		67 770	66 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	490 719	511 451
Summa kortfristiga skulder		1 308 666	1 304 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 180 543	140 400 352

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

	2016	2015
Årsavgifter	3 282 852	3 282 852
P-platser	227 313	228 422
Reducering årsavgifter	-273 571	0
	3 236 594	3 511 274

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	116 983	111 600
Städkostnader	54 809	48 707
Hyra av entrémattor	23 876	3 976
Snöröjning/sandning	17 873	21 298
Hisskostnader	82 865	79 619
Reparationer	82 598	53 741
Trädgård och utemiljö	32 881	16 493
Planerat underhåll	80 480	23 400
Bevakningskostnad	3 480	3 378
El	539 208	456 910
Vatten och avlopp	80 749	70 515
Avfallshantering	74 730	77 368
Försäkringskostnader	61 823	53 368
Bredband	149 825	140 400
Förbrukningsinventarier	27 482	781
Förbrukningsmaterial	7 574	7 912
	1 437 236	1 169 466

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	34 236	66 366
Porto	3 811	3 950
Föreningsgemensamma kostnader	12 295	9 086
Revisionsarvode	11 828	10 278
Ekonomisk förvaltning	97 906	96 360
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	9 375	0
Underhållsplan	0	30 000
Övriga poster	10 729	11 692
	182 180	229 732

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	65 000	65 000
Sociala avgifter	14 247	14 223
	79 247	79 223

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 300 000	84 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 300 000	84 300 000
Ingående avskrivningar	-1 500 433	-1 055 433
Årets avskrivningar	-445 000	-445 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 945 433	-1 500 433
Redovisat värde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående värde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående redovisat värde	137 354 567	137 799 567
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	12 400 000
	67 800 000	63 400 000

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	880	873
Avräkningskonto förvaltare	894 415	1 673 833
	895 295	1 674 706

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Trygg-Hansa	16 128	13 440
SOS Alarm	583	566
Telia bredband	12 486	12 484
Fastum	26 231	25 138
Sweax	9 660	13 359
RagnSells		880
	65 088	65 867

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,17	2018-09-30	15 989 342	15 989 342
Stadshypotek	2,00	2019-12-01	15 621 624	15 921 624
Stadshypotek	0,67	3-mån	14 333 832	15 633 832
			45 944 798	47 544 798
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	600 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	31 179	93 744
Upplupna styrelsearvoden	55 000	55 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	14 300	14 300
Beräknat arvode för revision	11 000	10 000
Förutbetalda avgifter och hyror	301 580	275 985
Fastighetsel	72 548	62 421
Övriga upplupna kostnader	5 112	
	490 719	511 450

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	50 535 000	50 535 000
	50 535 000	50 535 000

Sigtuna

Carl-Otto Berg
Ordförande

Per Öhman

Sölve Johansson

Pi Leibertz

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Larsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Brf Tvillingen 1

769613-4621

Räkenskapsåret

2016

Fastställelseintyg

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

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

Föreningsstämmoprotokoll

fört vid Brf Tvillingen 1s ordinarie föreningsstämma .

§1 Ordförande

Till ordförande för stämman valdes .

§2 Protokollförare

Till protokollförare för stämman valdes .

§3 Stämmans behörighet

Stämman förklarades vara i stadgeenlig ordning utlyst.

§4 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2016 föredrogs.

§5 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

§6 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade man att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 835 489, skulle disponeras enligt följande:

till medlemmarna utdelas	796 000
i ny räkning överföres	1 039 489

§7 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamöter beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

§8 Arvoden

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

§9 Val

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 3 ledamöter.

Till ledamöter för tiden intill nästa föreningsstämma hållits valdes:

Per Öhman
Sölve Johansson
Pi Leibertz

§10 Avslutning

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tvillingen 1

Org.nr 769613-4621

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tvillingen 1 för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tvillingen 1 för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stefan Larsson
Auktoriserad revisor