

BRF TVILLINGEN 1

Org nr 769613-4621

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Brf Tvillingen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2013 t.o.m. den 31 december 2013, vilket är föreningens åttonde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Sweax AB fastighetsförvaltning om teknisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB om ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2009.

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.

Årsavgifter

Under år 2013 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift är 685 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 80 (81) medlemmar.

Under året har fyra (sju) överlåtelser skett.

Verksamhet under året

Soprumsdörrar och förrådsdörrar har målats om.

Nytt avtal med Telia har tecknats där fast avgift till telefon, internet samt tv-paket lagom ingår i hyran.

Nytt försäkringsavtal har tecknats med Trygg-Hansa där bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättshavare ingår.

Soprummen har kompletterats med kärl för metall, papper o.s.v.

Några tallar har sågats ned p.g.a. sjukdom i topparna för att hindra spridning till övriga tallar.

Efter den torra sommaren har gräsytona toppdressat med jord och gräsfrö.

I tre stycken fönster till fläktrummen har persienner monterats.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2013 haft följande sammansättning:

Carl-Otto Berg	Ledamot	Ordförande
Olle Löhr	Ledamot	Vice ordförande
Pi Leibertz	Ledamot	Sekreterare
Elisabet Eckerbom	Ledamot	Kassör
Sölve Johansson	Ledamot	
Monica Karlin Danielsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit sex (sju) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

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

Valberedning

Magnus Öhlander	Sammankallande
Tarja Hautaniemi	

Föreningens stadgar

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

Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	28 930	28 956	28 981	29 003
Lån per m ² bostadsyta kr	10 008	10 038	10 118	10 233
Genomsnittlig skuldränta %	3,70	3,86	4,20	4,23
Fastighetens belåningsgrad %	34,60	34,66	34,91	35,28

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

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. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	1 103 339
årets resultat	226 712

1 330 051

Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	143 820
	1 186 231

1 330 051

Föreningens ekonomiska ställning

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

		130101	120101
RESULTATRÄKNING	NOT	-131231	-121231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 282 852	3 282 852
Outhyrda p-platser		-945	-801
Hysesintäkter p-platser		228 909	227 964
Övriga rörelseintäkter		23 950	7 225
Summa intäkter		3 534 766	3 517 240
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-377 152	-398 361
Taxebundna kostnader	2	-744 246	-718 734
Fastighetsförsäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen		-47 415	-40 920
Kabel-TV och Bredband		-80 688	-21 531
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 249 501	-1 179 546
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-45 255	-14 071
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-58 216	-60 170
Revisionsarvode		-9 263	-4 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-86 800	-77 923
Försäkringsersättningar		42 160	19 343
Övriga externa kostnader		-7 396	-10 122
Summa övriga externa kostnader		-164 770	-146 943
Avskrivningar	4	-126 225	-117 810
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 994 270	2 072 941
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		10 361	5 267
Räntekostnader för fastighetslån		-1 777 919	-1 865 489
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 767 558	-1 860 222
RESULTAT FÖRE SKATT		226 712	212 719
ÅRETS RESULTAT		226 712	212 719

Σ

BALANSRÄKNING NOT 131231 121231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	138 689 567	138 815 792
Summa materiella anläggningstillgångar		138 689 567	138 815 792

Summa anläggningstillgångar		138 689 567	138 815 792
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar		863	859
Övriga fordringar		48 731	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	60 868	34 872
Avräkningskonto förvaltare		987 316	1 355 188
Summa kortfristiga fordringar		1 097 778	1 390 919

Kassa och bank

Handkassa		2 258	1 214
Bank		509 271	0
Summa kassa och bank		511 529	1 214

Summa omsättningstillgångar		1 609 307	1 392 133
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		140 298 874	140 207 925
-------------------------	--	--------------------	--------------------

f

BALANSRÄKNING NOT 131231 121231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		695 130	551 310
Inbetalda insatser		42 760 000	42 760 000
Upplåtelseavgifter		46 805 000	46 805 000
Summa bundet eget kapital		90 260 130	90 116 310
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 103 339	1 034 440
Årets resultat		226 712	212 719
Summa fritt eget kapital		1 330 051	1 247 159
Summa eget kapital		91 590 181	91 363 469
Långfristiga skulder	7		
Fastighetslån		47 839 872	47 979 872
Summa långfristiga skulder		47 839 872	47 979 872
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		140 000	140 000
Leverantörsskulder		164 175	146 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	564 646	577 673
Summa kortfristiga skulder		868 821	864 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 298 874	140 207 925

Ställda säkerheter

<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		50 535 000	50 535 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

5

	130101	120101
KASSAFLÖDESANALYS	131231	121231
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	226 712	212 719
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	126 225	117 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	352 937	330 529
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-74 729	17 188
Förändring av kortfristiga skulder	4 235	218 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	282 443	566 109
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	-140 000	-493 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 000	-493 604
Årets kassaflöde	142 443	72 505
Avräkningskonto förvaltare vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 356 402	1 283 897
Avräkningskonto förvaltare vid årets slut	1 498 845	1 356 402

S

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Årets avskrivningar uppgår till 126 225 kr. Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 134 640 kr.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

NOTER

	2013	2012
1 Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	105 828	106 830
Hisskostnader	92 564	37 617
Löpande reparationer	79 601	65 567
Periodiskt underhåll	17 288	84 625
Trädgårdskostnader	24 557	6 487
Bevakningskostnader	3 220	3 092
Snöröjning/sandning	7 943	35 334
Städning Entreprenad	46 151	44 249
Sotning	0	4 684
Serviceavtal (värmepump)	0	9 875
	377 152	398 360
2 Taxebundna kostnader		
	2013	2012
El	571 790	558 698
Vatten	71 879	84 334
Sophämtning	100 577	75 702
	744 246	718 734
3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar		
	2013	2012
Styrelsearvode	50 000	49 000
Sociala kostnader	8 216	11 170
	58 216	60 170
4 Byggnader och mark		
	131231	121231
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	84 300 000	84 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	84 300 000	84 300 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-484 208	-366 398
Årets avskrivningar	-126 225	-117 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-610 433	-484 208

8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	131231	121231
Upplupna avfallsavgifter	1 782	0
Upplupna elkostnader	68 324	97 354
Ber arvode för revision extern	10 000	10 000
Upplupna räntekostnader	175 002	189 849
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Upplupna sociala avgifter	12 568	12 568
Förskottsbetalda årsavgifter	256 970	227 902
	564 646	577 673


Sigtuna den 4. 2. 2014
Brf Tvillingen 1



Carl-Otto Berg
Ordförande



Elisabet Eckerbom
Ledamot



Pi Leibertz
Ledamot

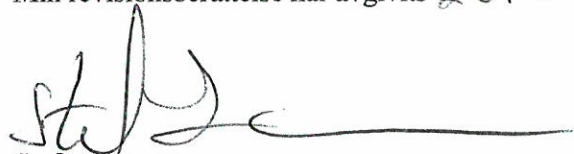


Olle Löhr
Ledamot



Sölve Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-02-28.



Stefan Larsson
Auktoriserad revisor

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 2013.

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 2013-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2013-04-11 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

f

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 2013.

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 revisionsd 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.

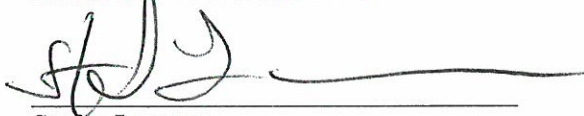
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

Hofors den 28 februari 2014



Stefan Larsson
Auktoriserad revisor

Motion till föreningsstämman 2014-05-13

Föreslår härmed att styrelsen undersöker kostnaden samt möjligheten för att etablera en hemsida i vår förening.

Det blir allt vanligare att föreningar och samfälligheter har en hemsida. Vi ska självklart inte ha en hemsida för att andra har det utan det ska finnas skäl för en sådan.

Våra argument för en hemsida är:

1. ett bra sätt för styrelsen att snabbt få ut information som är tillgänglig hela tiden. Sådan information kan t.ex. vara om nya grannar som flyttat in, parkeringsplats som finns tillgänglig, vatten eller el som behöver stängas av för reparation, Julbrevet, Gatufesten, vår- och höststädningar osv
2. utskick av protokoll från föreningsstämman
3. Man kan få information även om man inte befinner sig på Tvillingbackarna. Det finns flera familjer som är bortresta längre eller kortare perioder under året
4. Miljöskäl, man sparar papper
5. Möjlighet till medlemsundersökningar
6. Sparar tid, snabbare spridning av information, billigare att distribuera elektronisk information jämfört med att någon ska skriva och sedan dela ut
7. En möjlighet för medlemmar att rikta frågor till styrelsen.

Vi är medvetna om att alla inte har en dator och därmed inte kan läsa en hemsida. Föreslår därför att 1 person i varje hus undersöker hur många som inte har en dator, för att sedan göra en översikt.

Att det kommer att finnas några som fortsatt behöver få information på papper är i alla fall enklare och billigare än att alla fortsatt får en sen pappers- och arbetskrävande information som idag. Låt oss hänga med i utvecklingen!

Maj och Alex Nikamo
Tvillingbackarna 8

*Styrelsen godkänner motionen och överläter
beslutet till årsstämman vid omröstning.*

