

Årsredovisning

för

Brf Tvillingen 1

769613-4621

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Tvillingen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.

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

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 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.

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 framtagna 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 13 maj 2014 haft följande sammansättning:

Carl-Otto Berg	Ledamot	Ordförande
Sölve Johansson	Ledamot	Vice ordförande
Pi Leibertz	Ledamot	Sekreterare
Elisabet Eckerbom	Ledamot	Kassör
Per Öhman	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

Tarja Hautaniemi
Desirée Berglund
Olle Löhr

Föreningens stadgar

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året skrivit ett treårsavtal med Kone hissar.
Golven i soprummen har målats
I trapphusen har element och räcken bättringsmålats.
Utvändigt på husen har putsskador reparerats.
Regnskydd har monterats på portkodsosa.
Fyra möten har hållits med Sweax AB för bättre städning och trädgårdsskötsel.
Nytt treårsavtal tecknades med Vattenfall.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Likvida medel vid årets början	1 498 845	1 356 402
Inbetalningar av årsavgifter och hyresintäkter	3 625 567	3 647 885
Utbetalningar av föreningens driftskostnader och räntor	-3 022 882	-3 365 442
Årets amorteringar	-140 000	-140 000
Likvida medel vid årets slut	1 961 530	1 498 845

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 81 (80) medlemmar. Under året har 5 (4) antal överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Soliditet (%)	65,47	65,28	65,16	64,98	64,57
Nettoomsättning	3 512	3 511	3 510	3 619	3 621
Resultat efter finansiella poster	248	227	213	343	333
Lån per kvm bostadsyta (kr)	9 971	10 008	10 038	10 118	10 233
Årets resultat exkl avskrivningar	693	353	331	477	434

Nyckeltalsdefinitioner

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 procent av balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 186 231
årets vinst	247 812
	1 434 043

disponeras så att	
till till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	143 820
i ny räkning överföres	1 290 223
	1 434 043

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 511 733	3 510 816
Övriga rörelseintäkter		12	23 950
Summa rörelseintäkter		3 511 745	3 534 766
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 212 738	-1 211 047
Övriga externa kostnader	3	-121 865	-145 008
Personalkostnader	4	-54 780	-58 216
Avskrivningar		-445 000	-126 225
Summa rörelsekostnader		-1 834 383	-1 540 496
Rörelseresultat		1 677 362	1 994 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 661	10 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 443 211	-1 777 919
Summa finansiella poster		-1 429 550	-1 767 558
Resultat efter finansiella poster		247 812	226 712
Resultat före skatt		247 812	226 712
Årets resultat		247 812	226 712

S-

Balansräkning

Not 2014-12-31 2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	138 244 567	138 689 567
Summa materiella anläggningstillgångar		138 244 567	138 689 567

Summa anläggningstillgångar

138 244 567 138 689 567

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	6	1 106 994	1 036 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 942	60 868
Summa kortfristiga fordringar		1 169 936	1 097 778

Kassa och bank

Kassa och bank		855 404	511 529
Summa kassa och bank		855 404	511 529
Summa omsättningstillgångar		2 025 340	1 609 307

SUMMA TILLGÅNGAR

140 269 907 140 298 874

S.

Balansräkning Not 2014-12-31 2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 565 000	89 565 000
Fond för yttre underhåll		838 950	695 130
Summa bundet eget kapital		90 403 950	90 260 130
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 186 231	1 103 339
Årets resultat		247 812	226 712
Summa fritt eget kapital		1 434 043	1 330 051
Summa eget kapital		91 837 993	91 590 181
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	47 659 798	47 839 872
Summa långfristiga skulder		47 659 798	47 839 872
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	140 000	140 000
Leverantörsskulder		101 866	164 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	530 250	564 646
Summa kortfristiga skulder		772 116	868 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 269 907	140 298 874

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	50 535 000	50 535 000
Summa ställda säkerheter	50 535 000	50 535 000

Ansvarförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

2 -

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

0,5 %

Fordringar

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

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.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter	3 282 872	3 282 852
P-plats och garage	228 861	228 909
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-945
	3 511 733	3 510 816

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	108 900	105 828
Städ	51 033	46 151
Snöröjning/sandning	27 287	7 943
Hisskostnader	79 444	92 564
Reparationer	64 540	79 601
Trädgård och utemiljö	3 414	24 557
Planerat underhåll	13 141	17 288
Bevakningskostnader grundavtal	3 293	3 220
El	505 581	571 790
Vatten och avlopp	69 989	71 879
Avfallshantering	75 669	100 577
Försäkringskostnader	51 572	47 415
Försäkringsersättningar	0	-42 160
Bredband	137 397	80 688
Förbrukningsinventarier	19 816	1 360
Förbrukningsmaterial	1 662	2 346
	1 212 738	1 211 047

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Porto	3 685	3 836
Föreningsgemensamma kostnader	9 213	28 993
Revisionsarvode	9 956	9 263
Ekonomisk förvaltning	91 561	89 485
Bankkostnader	2 000	2 000
Övriga poster	5 450	11 431
	121 865	145 008

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014	2013
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	4 780	8 216
	54 780	58 216

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 300 000	84 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 300 000	84 300 000
Ingående avskrivningar	-610 433	-484 208
Årets avskrivningar	-445 000	-126 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 055 433	-610 433
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående redovisat värde	138 244 567	138 689 567
Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	12 400 000	12 400 000
	63 400 000	63 400 000

Not 6 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2014-12-31	2013-12-31
Återbetalning KONE	0	48 731
Skattekonto	868	863
Avräkningskonto förvaltare	1 106 126	987 316
	1 106 994	1 036 910

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Trygg-Hansa	13 048	12 427
SOS Alarm	550	541
Telia bredband	11 458	11 448
Fastum	24 849	23 783
Sweax	13 036	12 669
	62 941	60 868

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 760 000	46 805 000	695 130	1 103 339	226 712
Disposition av föregående års resultat:			143 820	82 892	-226 712
Årets resultat					247 812
Belopp vid årets utgång	42 760 000	46 805 000	838 950	1 186 231	247 812

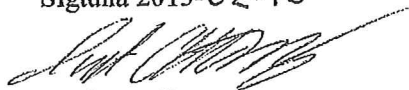
Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	2,74	2015-09-30	15 989 342	16 029 416
Stadshypotek	2,00	2019-12-01	15 996 624	15 996 624
Stadshypotek	3,73	2016-03-30	15 813 832	15 953 832
			47 799 798	47 979 872
Kortfristig del av långfristig skuld			140 000	140 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	120 534	175 002
Upplupna avfallsavgifter	1 500	1 782
Upplupna elkostnader	72 397	68 324
Ber arvode för revision extern	10 000	10 000
Förskottsbetalda årsavgifter	276 819	256 970
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Upplupna sociala avgifter	9 000	12 568
	530 250	564 646

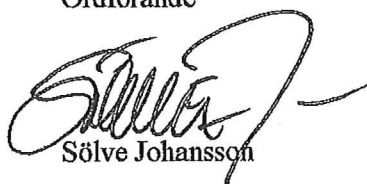
Sigtuna 2015-02-10



Carl-Otto Berg
Ordförande



Elisabet Eckerbom



Sölve Johansson



Björn Leibertz

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-02-20



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 2014.

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 2014-12-31 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.

S

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 2014.

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 revisions sed 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.

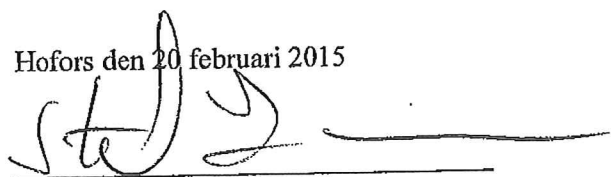
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

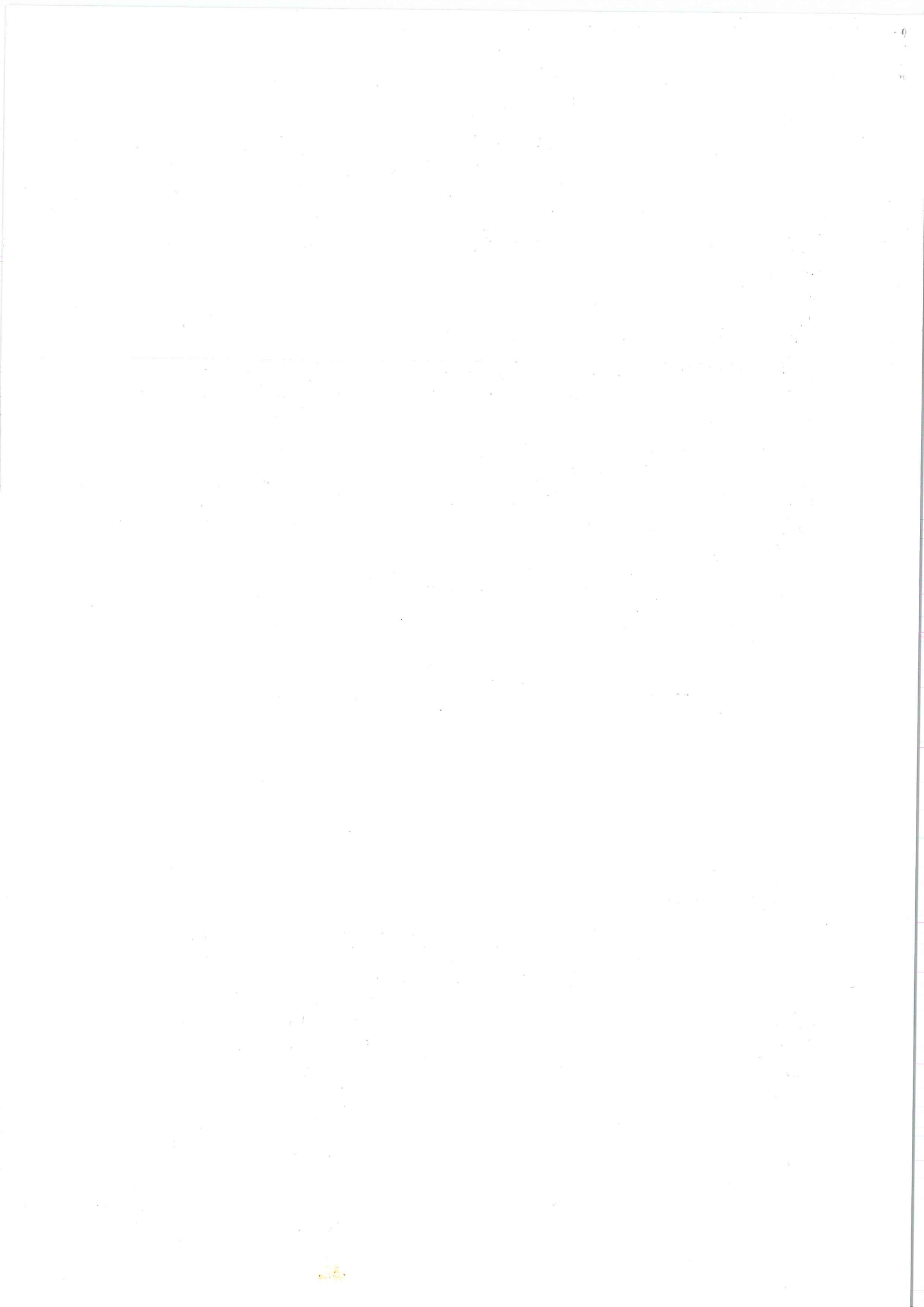
Uttalanden

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

Hofors den 20 februari 2015



Stefan Larsson
Auktoriserad revisor



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Härmed kallas medlemmarna i Brf Tvillingen 1 till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 5 maj 2015, kl. 18:30

Plats: Sigtuna Golfklubb, restaurangen.

DAGORDNING: I enlighet med föreningens stadgar (§19).

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan om styrelsens val av sekreterare.
4. Fastställande av dagordning.
5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett (§17 i stadgarna).
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
8. Föredragning av revisionsberättelsen.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
11. Beslut om arvoden.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisor och revisorssuppleant.
15. Val av valberedning.
16. Motioner, se bilagor.
17. Mötets avslutande.

Styrelsen ser gärna att respektive bostadsrättshavare:

- deltar i stämman
- känner sitt ansvar för att föreningen skall kunna upprätthålla en god boendemiljö och en god boendekonomi.

Efter föreningsstämman blir det en frågestund med enklare förtäring i form av smörgås med dryck, kaffe och kaka.

Sigtuna i april 2015.

Styrelsen för Brf Tvillingen 1

