



Brf Tvålflingan

Årsredovisning 2023





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tvåflingan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769613-6147 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tvåflingan 8	2009-01-01	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	60
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12442
106	garageplatser	0
Totalt 282 objekt		12502

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 50 st 2 rok, 64 st 3 rok, 31 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Tvåflingan GA:3	G:A		12615 / 25715	Väg
Stockholm Tvåflingan GA:2	G:A		167 / 212	Gård med tillhörande anordningar, Dagvattenledning mm

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Stampes	Ordförande	2016-05-10	
Ronny Rådén	Ledamot	2015-05-05	
Yvonne Carlsson	Ledamot	2021-05-25	
Susan Lind-Nordström	Ledamot	2017-05-10	
Jonas Palmberg	Ledamot	2020-07-28	
Martin Fax	Ledamot	2023-06-07	
Anna Elisabeth Torstensson	Ledamot	2023-06-07	2023-12-04
Patrik Jangemo	Ledamot	2021-05-25	2023-06-07
Cornelia Ekelund	Ledamot	2022-06-01	2023-06-07
Andreas Koschnike	Suppleant	2022-06-01	2023-06-07
Yesim Tungert	Suppleant	2023-06-07	
Martin Söderlund	Suppleant	2022-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Stampes Martin Fax samt Susan Lind-Norström. Anna Torsensson (kassör) lämnade under året och blev adjungerad av Sören Karlsson som övertog hennes ansvarsområden.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Stampes, Yvonne Carlsson, Susan Lind-Nordström, Anna Elisabeth Torstensson och Cornelia Ekelund.

Revisorer har varit: Anders Nyström med Inas Yousif som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Olivera Ivkovic (sammankallande) Emma Sällylä och Jannica Isström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 6%. För 2024 så höjdes avgiften med ytterligare 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-11.

Byte av tre st portar har genomförts på adresserna Tellusborgsvägen 108 och Metronomgatan 3 och 5.

Vi har genomfört en villkorsändring gällande avtalen för garage och parkeringsplatser och höjt avgiften. I det nya avtalet ingår dessutom en årlig höjning med 2 % fr o m årskiftet 2024/25.

I samband med villkorsändringen har de hushåll som haft två parkeringsplatser fått den ena uppsagd, i enlighet med vår policy om en plats per hushåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022

Ytterligare 21 st laddplatser i garaget blev klara för användning i februari 2022.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomfördes med början i januari.

Målning har utförts i ett av våra soprum på Tellusborgsgatan 106.

Vi har också målat golv och väggar i vår gemensamma tvättstuga samt smyckat väggarna med fotokonst.

Byte av tre st portar har genomförts på adresserna Tellusborgsvägen 102 och 104 samt Mikrofonvägen 21.

Vi har även bytt ut garageporten.

Våra träd, på gården och framför husen, har beskurits.

Under hösten har vi sett över vårt skalskydd för att hålla ute oinbjudna besökare. Det har gjorts genom att utföra en revision av våra nyckelbrickor samt att spärra ut lägenhetsnycklarna från låset i våra portar.

Elpriset till medlemmarna har justerats för att ligga i linje med föreningens kostnader för elen och prisutvecklingen har följts noga.

Årsavgiften höjdes med 3% fr o m årsskiftet 2021/2022.

2021

Projektering och planering inför installation av ytterligare 21 st laddplatser i garaget.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i oktober 2021.

Under vår och försommar utfördes arbeten med fasaden på höghuset, tätning av fönster och utbyte av fogar mellan betongfundamenten. Arbetena utfördes i samarbete med HSB Bostad.

2020

Trädgården fick en stor uppfräschning. Buskarna klipptes ner, nyplantering av växter och vertikalskärmning (bl a) av gräsmattan.

2016

Installation av värmeåtervinningssystem för att kunna återanvända en del av den värme vi släpper ut.

Vi startade sortering av matavfall, vilket har gett oss en ekonomisk besparing och ett stort bidrag till miljön.

2015

Stamspolning av hela fastigheten.

2013

Upprustning av vår föreningslokal, nytt golv, sänkning av taket (för ljudisolering) samt nytt kök. Vi hade tidigare ett trinettkök och vi installerade nu ett komplett kök med kyl/frys, spis med ugn, mikro samt diskmaskin.

Våra lån lades om och flyttades till Handelsbanken. Vi antog också ekonomiska principer enligt ny lag gällande ekonomi i bostadsrättsföreningar.

Vi såg över säkerheten i föreningen och satte bl a upp brytskydd på ett antal dörrar, t ex cykelförråd, lägenhetsförråd.

Konstutsmyckning i våra trapphus. Projektet genomfördes i samråd med HSB, som bidrog ekonomiskt. Vi har nu glaskonst i varje trapphus. Konsten symboliserar en fortsättning på bladverken som finns på fasaden i vårt höghus. Konstnären, som designat både fasaden och glastavlorna är Mikael Göransson.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2024

Byte av de återstående två portarna - Klaviaturgatan 6 och 10

Strykning av träpanel på fasaden samt strykning av betongtak över entréer (5 st).

Elmätarna som mäter elförbrukningen per lägenhet behöver bytas ut.

Ny belysning ovanför portarna på gården samt ovanför cykel- och soprum.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 261 och under året har det tillkommit 19 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 262.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	155	58	131	136	137
Skuldsättning, kr/kvm	5 959	6 059	6 151	6 239	6 487
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 988	6 088	6 158	6 246	6 495
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	217	201	179	129	148
Årsavgifter, kr/kvm	704	609	592	574	574
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	78	82	82	81
Totala intäkter, kr/kvm	854	706	684	662	665
Nettoomsättning, tkr	9 988	9 681	9 004	8 682	8 828
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 786	-3 212	-2 080	-1 585	-1 972
Soliditet, %	82	82	82	81	81

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10%

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	368 832 700	0	0	368 832 700
Underhållsfond, kr	7 152 354	0	2 498 655	9 651 009
S:a bundet eget kapital, kr	375 985 054	0	2 498 655	378 483 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-25 124 489	-3 212 387	-2 498 655	-30 835 531
Årets resultat, kr	-3 212 387	3 212 387	-1 786 067	-1 786 067
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-28 336 876	0	-4 284 722	-32 621 598
S:a eget kapital, kr	347 648 178	0	-1 786 067	345 862 111

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 339 000 kr samt ianspråktagande skett med 840 345 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-28 336 876
Årets resultat, kr	-1 786 067
Reservation till underhållsfond, kr	-3 339 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	840 345
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-32 621 598

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-32 621 598
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 987 685	9 663 198
Övriga rörelseintäkter	Not 3	683 202	18 211
Summa Rörelseintäkter		10 670 887	9 681 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 120 063	-8 469 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 551	-212 009
Personalkostnader	Not 6	-364 210	-358 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 878 656	-2 895 768
Summa Rörelsekostnader		-11 615 481	-11 935 015
Rörelseresultat		-944 594	-2 253 605
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 701	9 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-869 174	-968 063
Summa Finansiella poster		-841 473	-958 781
Resultat efter finansiella poster		-1 786 067	-3 212 387
Resultat före skatt		-1 786 067	-3 212 387
Årets resultat		-1 786 067	-3 212 387

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	418 780 013	421 623 382
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	256 947	292 234
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		419 036 960	421 915 616

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

419 037 460 **421 916 116**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 059	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 467 706	2 219 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	289 745	775 918
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 760 510	2 995 656

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	12 132	9 155
<i>Summa Kassa och bank</i>		12 132	9 155

Summa Omsättningstillgångar

3 772 642 **4 504 811**

Summa Tillgångar

422 810 102 **426 420 927**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	368 832 700	368 832 700
Fond för yttre underhåll	9 651 010	7 152 355
Summa Bundet eget kapital	378 483 710	375 985 055

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-30 835 531	-25 124 489
Årets resultat	-1 786 067	-3 212 387
Summa Ansamlad förlust	-32 621 598	-28 336 876

Summa Eget kapital**345 862 112** **347 648 179****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	55 300 000	56 750 000
Summa Långfristiga skulder		55 300 000	56 750 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 200 000	19 000 000
Leverantörsskulder		567 601	449 241
Skatteskulder		30 873	143 968
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	67 774	24 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 781 743	2 404 996
Summa Kortfristiga skulder		21 647 991	22 022 748

Summa Skulder**76 947 991** **78 772 748****Summa Eget kapital och skulder****422 810 102** **426 420 927**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -944 594 -2 253 605

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 878 656 2 895 768

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 878 656 2 895 768

Erhållen ränta 24 534 9 282

Erlagd ränta -1 038 094 -799 143

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

920 502 -147 699

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 485 587 -242 137

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -306 590 201 228

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

178 997 -40 910

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 099 500 -188 608

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 250 000 -1 150 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 250 000 -1 150 000

Årets kassaflöde

-150 500 -1 338 608

Likvida medel vid årets början **3 629 572 5 148 180**

Likvida medel vid årets slut **3 479 071 3 629 572**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3785 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 036 760	7 581 852
	Hyror lokaler	123 432	111 348
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 017 425	999 900
	Individuell mätning el	716 847	861 347
	Övriga primära intäkter	106 195	129 046
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 000 660	9 683 493
	Avgiftsbortfall	-15 350	-17 900
	Hyesbortfall	2 375	-2 395
	<i>Summa</i>	-12 975	-20 295
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 987 685	9 663 198
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	258 331	0
	Erhållna bidrag samt övriga ersättningar	424 871	18 211
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	683 202	18 211
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-814 919	-742 211
	Snö och halk-bekämpning	-270 128	-177 082
	Reparationer	-1 362 114	-1 309 745
	Planerat underhåll	-840 345	-1 039 875
	Försäkringskostnader	-299 807	-185 533
	El	-1 180 796	-1 978 233
	Uppvärmning	-1 212 354	-1 058 977
	Vatten	-322 661	-333 580
	Sophämtning	-368 403	-255 770
	Fastighetsförsäkring	-183 227	-173 977
	Kabel-TV och bredband	-311 281	-309 988
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-342 943	-331 253
	Förvaltningsavtalskostnader	-460 258	-438 033
	Övriga driftkostnader	-150 826	-134 744
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 120 063	-8 469 000

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 998	-41 162
	Administrationskostnader	-41 775	-68 351
	Extern revision	-20 250	-21 500
	Medlemsavgifter	-26 370	-30 769
	Föreningsverksamhet	-13 112	-14 058
	Övriga förvaltningskostnader	-110 046	-36 170
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-252 551	-212 009
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-280 510	-276 240
	Revisionsarvode	-4 830	-4 760
	Övriga arvoden	-14 120	-14 120
	Sociala avgifter	-64 750	-63 117
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-364 210	-358 237
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 176	888
	Ränteintäkter HSB bunden placering	23 308	8 043
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	217	351
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	27 701	9 282
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-864 862	-965 354
	Övriga räntekostnader	-4 312	-2 709
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-869 174	-968 063

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	325 766 159	325 766 159
	Ingående anskaffningsvärde mark	123 673 420	123 673 420
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	449 439 579	449 439 579
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 816 197	-24 972 828
	Årets avskrivningar	-2 843 369	-2 843 369
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-30 659 566	-27 816 197
	<i>Utgående redovisat värde</i>	418 780 013	421 623 382
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	325 000 000	325 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	136 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	158 000	158 000
	Summa	468 758 000	468 758 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	82 660 000	82 660 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	82 660 000	82 660 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	784 296	604 296
	Årets investeringar	0	180 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	784 296	784 296
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-492 062	-439 662
	Årets avskrivningar	-35 288	-52 399
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-527 349	-492 062
	<i>Utgående redovisat värde</i>	256 947	292 234
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 466 939

2 120 417

Övriga fordringar

767

99 321

*Summa Övriga fordringar***2 467 706****2 219 738**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

3 167

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

286 578

775 918

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***289 745****775 918**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 000 000

1 500 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 000 000****1 500 000**

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Handelsbanken

12 132

9 155

*Summa Kassa och bank***12 132****9 155**

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,47%	2027-03-01	18 000 000	0
Stadshypotek AB	1,36%	2026-03-01	19 000 000	0
Stadshypotek AB	0,66%	2025-03-01	18 500 000	200 000
Stadshypotek AB	0,77%	2024-03-01	19 000 000	400 000
			74 500 000	600 000

Långfristig del

55 300 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

19 000 000

Kortfristig del

19 200 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

600 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 400 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,55%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,47%	2027-03-01	18 000 000	0
	Stadshypotek AB	1,36%	2026-03-01	19 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,66%	2025-03-01	18 500 000	200 000
	Stadshypotek AB	0,77%	2024-03-01	19 000 000	400 000
				74 500 000	600 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			19 000 000	
	Kortfristig del			19 200 000	
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner		23 019	23 019	
	Momsskuld		14 137	0	
	Övriga kortfristiga skulder		30 618	1 525	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		67 774	24 544	
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		865 041	899 002	
	Upplupna räntekostnader		0	168 920	
	Övriga upplupna kostnader		916 702	1 337 074	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		1 781 743	2 404 996	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tvålfvingan i Stockholm, org.nr. 769613-6147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tvålfvingan i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tvåflingan i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Nyström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tvåflingan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN STAMPES

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 16:04:54



MARTIN FAX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 15:22:04



SUSAN LIND-NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 07:40:55



RONNY RÅDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 20:08:18



JONAS PALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:29:57



YVONNE CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 08:49:35



ANDERS NYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:54:01



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:09:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tvåflingan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS NYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:52:07



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:12:36



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.