

Brf Tvåflingan

Årsredovisning 2024



Fotona i häftet är tagna på årsmötet i maj 2024.
Enligt dataskyddsförordningen GDPR ska personer
ge sitt medgivande om att publiceras på bild.
Alla personer på bilderna har samtyckt till publicering.

Omslag: Bosse Gustafsson och Synnöve Özer Engström
Foto: Synnöve Özer Engström
Tryck: JustNu, Hägersten 2025



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i HSB Brf Tvåflingan

HSB bostadsrättsförening Tvåflingan kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum: 2025-05-21

Tid: 19:00.

Plats: föreningens innergård, förtäring serveras från kl. 18.30.

Dagordning

1. Stämman öppnas
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i korrekt ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut med anledning av föreningens resultat
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Valberedningens redogörelse
16. Beslut om arvoden för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och övriga medverkande
 1. till styrelse och till övriga medverkande
 2. till revisor och revisorssuppleant
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningens ordförande presenterar valberedningens förslag:

 1. fastställande av antalet ordinarie ledamöter i styrelsen
 2. val av ordinarie ledamöter till styrelsen
 3. val av suppleanter
 4. anmälan av styrelseledamot och suppleant utsedda av HSB Stockholm
18. Val av revisor och suppleant

19. Val av valberedning
 1. fastställande av sammankallande
20. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda motioner.
 - . Inga hänskjutna frågor eller motioner från medlemmar finns för stämman 2025 att ta ställning till.
22. Föreningsstämman avslutas.

Välkommen!

Styrelsen

Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Valberedningens förslag till årsstämmen 21 maj 2025 Brf Tvåflingan

Följande ordinarie ledamöter som har ett år kvar:

Karin Stampes, Oktavgatan 4

Susan Lind Norström, Klaviaturgatan 6

Följande ordinarie ledamöter som föreslås bli valda på två år:

Ronny Rådén, Klaviaturgatan 10 (omval)

Anni Jokela, Tellusborgsvägen 108

Oscar Lundqvist, Oktavgatan 4

Följande ordinarie ledamot som föreslås bli vald på ett år:

Louise Winqvist, Tellusborgsvägen 108

Följande suppleanter som föreslås bli valda på ett år:

Jannica Ifström, Tellusborgsvägen 108

Dimitrios Apostolou, Metronomgatan 5

Revisor som föreslås bli vald på ett år:

Anders Nyström, Tellusborgsvägen 102 (omval)

Revisor suppleant som föreslås bli vald på ett år:

Stefan Brandberg, Metronomgatan 5

Valberedning, följande står till förfogande, finns det andra intresserade? Vi behöver vara 3 pers.

Olivera Ivkovic, Metronomgatan 5 (sammankallande)

Emma Sällylä, Metronomgatan 5

Förslag på arvoden och övrig ekonomisk ersättning till styrelsen och övriga medverkande

Valberedningen föreslår i likhet med föregående år oförändrat arvode för styrelsen, dvs 6 prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter, att fritt fördela inom styrelsen.

Stämman uppmanas föreslå 10% av 1 prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter, till valberedningen.

Förslag på arvoden och övrig ekonomisk ersättning till föreningsvalde revisorn och revisorssuppleanten

Valberedningen föreslår oförändrat arvode, dvs 10% av 1 prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tvåflingan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769613-6147 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	60
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 442
105	garageplatser	0

Totalt 281 objekt **12 502**

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	
Sören Karlsson	Ledamot	2024-05-28	
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	2024-05-28
Martin Söderlund	Ledamot	2024-05-28	
Martin Söderlund	Suppleant	2022-06-01	2024-05-28
Stefan Eliasson	Suppleant	2024-05-28	
Yesim Tungert	Suppleant	2023-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ronny Rådén, Yvonne Carlsson, Sören Karlsson, Stefan Eliasson och Martin Söderlund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Stampes, Sören Karlsson, Yvonne Carlsson och Susan Lind-Nordström.

Revisorer har varit: Anders Nyström med Inas Yousif som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar, samt ytterligare 14 personer.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjden med 10% från 2024-01-01.

Föreningen har en aktiv 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 2024-05-16.

Stamspolning av hela fastigheten
Byte av två portar på Klaviaturgatan 6 och 10.
Ny belysning är uppsatt ovanför portarna på gården samt ovanför cykel- och soprum.
Strykning, samt viss lagning, av träpanel på fasaden utanför våra portar.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:**2023**

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 möjligheten att höja avgiften med 2 % varje årsskifte fr o m 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.

2022

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

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 beskurets.

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 vertikalskärning (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.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder framåt:**2025**

Översyn och strykning av betongtak över entréer (5 st).

Elmätarna som mäter elförbrukningen per lägenhet behöver bytas ut.

Nya nödtelefoner till våra hissar då 2G upphör och ersätts av 4G.

Porten ut mot gården, Tellusborgsvägen 108, kommer att bytas ut då den är utsliten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 262 och under året har det tillkommit 23 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 262.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	38	155	58	131	136
Skuldsättning, kr/kvm	5 915	5 959	6 059	6 151	6 239
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 944	5 988	6 088	6 158	6 246
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	238	217	201	179	129
Årsavgifter, kr/kvm	759	704	609	592	574
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	75	78	82	82
Totala intäkter, kr/kvm	874	854	706	684	662
Nettoomsättning, tkr	10 908	9 988	9 681	9 004	8 682
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 281	-1 786	-3 212	-2 080	-1 585
Soliditet, %	82	82	82	82	81

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Resultat efter finansiella poster är – 3 281 459 kr, av detta utgör avskrivningar – 2 876 656 kr, vilka inte påverkat föreningens kassaflöde. Övrigt underskott uppgår till – 404 803 kr, vilket uppkommit då löpande intäkter inte räckt till för att täcka de löpande kostnaderna.

Styrelsen har tidigare valt att dela upp och binda lånen till fast ränta. I mars varje år omsätts ett av de fyra lånen. Då ränteläget i mars 2024 och 2025 varit högre än då lånen bundits har föreningens räntekostnader ökat stegvis. För 2024 gjordes även stora taxehöjningar på fjärrvärme och sophämtning. Totalt har driftskostnaderna ökat med nästan 1 miljon kronor jämfört med 2023. För 2024 höjdes därför månadsavgifterna med 10 procent.

För 2025 har vi ett liknande scenario vad gäller lånen och till viss del även taxehöjningar, även om de senare inte förväntas bli lika stora som 2024. Även för 2025 har månadsavgifterna därför höjts med 10 procent.

I mars 2026 ska det sista lånet med "låg" ränta omsättas.

Styrelsen har haft som intention att begränsa avgiftshöjningarna till 10 procent under åren då räntekostnaderna ökat kraftigt samtidigt som även övriga kostnader ökat. Detta har inneburit att underskott fått täckas med sparat kapital.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt	Förändring	Belopp vid
Bundet eget kapital	årets ingång	stämman beslut	under året*	årets utgång
Inbetalade insatser, kr	368 832 700	0	0	368 832 700
Underhållsfond, kr	9 651 010	0	0	9 651 010
S:a bundet eget kapital, kr	378 483 710	0	0	378 483 710
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-30 835 531	-1 786 067	0	-32 621 598
Årets resultat, kr	-1 786 067	1 786 067	-3 281 459	-3 281 459
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-32 621 598	0	-3 281 459	-35 903 057
S:a eget kapital, kr	345 862 112	0	-3 281 459	342 580 653

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 881 246 kr samt ianspråktagande skett med 881 246 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	-32 621 598
Årets resultat, kr	-3 281 459
Reservation till underhållsfond, kr	-881 246
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	881 246
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-35 903 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-35 903 057
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 908 449	9 987 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 092	683 202
Summa Rörelseintäkter		10 930 541	10 670 887
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 108 900	-8 120 063
Övriga externa kostnader	Not 5	-347 772	-252 551
Personalkostnader	Not 6	-352 242	-364 210
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 878 656	-2 878 656
Summa Rörelsekostnader		-12 687 571	-11 615 481
Rörelseresultat		-1 757 030	-944 594
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	47 922	27 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 572 351	-869 174
Summa Finansiella poster		-1 524 429	-841 473
Resultat efter finansiella poster		-3 281 459	-1 786 067
Resultat före skatt		-3 281 459	-1 786 067
Årets resultat		-3 281 459	-1 786 067



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	415 936 644	418 780 013
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	221 659	256 947
Summa Materiella anläggningstillgångar		416 158 304	419 036 960

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

416 158 804 419 037 460

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	3 059
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 708 528	2 467 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	474 798	289 745
Summa Kortfristiga fordringar		2 183 326	2 760 510

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	10 582	12 132
Summa Kassa och bank		10 582	12 132

Summa Omsättningstillgångar

3 193 908 3 772 642

Summa Tillgångar

419 352 712 422 810 102



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	368 832 700	368 832 700
Fond för yttre underhåll	9 651 010	9 651 010
Summa Bundet eget kapital	378 483 710	378 483 710

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-32 621 598	-30 835 531
Årets resultat	-3 281 459	-1 786 067
Summa Ansamlad förlust	-35 903 057	-32 621 598

Summa Eget kapital	342 580 653	345 862 112
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	55 250 000	55 300 000
Summa Långfristiga skulder		55 250 000	55 300 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 700 000	19 200 000
Leverantörsskulder		856 420	567 601
Skatteskulder		33 469	30 873
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	64 442	67 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 867 728	1 781 743
Summa Kortfristiga skulder		21 522 059	21 647 991

Summa Skulder		76 772 059	76 947 991
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		419 352 712	422 810 102
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 757 030	-944 594
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 878 656	2 878 656
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 878 656	2 878 656
Erhållen ränta	49 388	24 534
Erlagd ränta	-1 572 351	-1 038 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-401 336	920 502
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-241 355	485 587
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	374 068	-306 590
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	132 713	178 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-268 623	1 099 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-550 000	-1 250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-1 250 000
Årets kassaflöde	-818 623	-150 500
Likvida medel vid årets början	3 479 071	3 629 572
Likvida medel vid årets slut	2 660 448	3 479 071



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	3 785 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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).

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

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.

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 840 484	8 036 760
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	600 321	716 847
	Hyror lokaler	131 472	123 432
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 208 150	1 017 425
	Hyror förbrukningsbaserad	9 102	0
	Övriga primära intäkter	130 303	106 195
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 919 832	10 000 659
	Avgiftsbortfall	-33	-15 350
	Hysesbortfall	-11 350	2 375
	<i>Summa</i>	-11 383	-12 975
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 908 449	9 987 684
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	258 331
	Övriga sekundära intäkter	22 092	424 871
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	22 092	683 202

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 014 429	-814 919
	Snö och halk-bekämpning	-393 729	-270 128
	Reparationer	-1 163 150	-1 362 114
	Planerat underhåll	-881 246	-840 345
	Försäkringsskador	-419 668	-299 807
	EI	-1 192 249	-1 180 796
	Uppvärmning	-1 323 129	-1 212 354
	Vatten	-456 883	-322 661
	Sophämtning	-636 810	-368 403
	Fastighetsförsäkring	-219 187	-183 227
	Kabel-TV och bredband	-345 612	-311 281
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-349 790	-342 943
	Förvaltningsavtalskostnader	-477 372	-460 258
	Övriga driftkostnader	-235 646	-150 826
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 108 900	-8 120 063

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-116 228	-40 998
	Administrationskostnader	-76 861	-41 775
	Extern revision	-23 500	-20 250
	Medlemsavgifter	-27 370	-26 370
	Föreningsverksamhet	-35 176	-13 112
	Övriga förvaltningskostnader	-68 638	-110 046
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-347 772	-252 551

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 240	-4 830
	Övriga arvoden	-319 941	-294 630
	Sociala avgifter	-27 061	-64 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-352 242	-364 210

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	18 352	4 176
	Ränteintäkter placeringar	28 867	23 308
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	703	217
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	47 922	27 701

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 572 351	-864 862
Övriga räntekostnader	0	-4 312
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 572 351	-869 174

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	325 766 159	325 766 159
Ingående anskaffningsvärde mark	123 673 420	123 673 420
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	449 439 579	449 439 579

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-30 659 566	-27 816 197
Årets avskrivningar	-2 843 369	-2 843 369
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 502 935	-30 659 566
<i>Utgående redovisat värde</i>	415 936 644	418 780 013

Taxeringsvärde

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
<i>Summa</i>	468 758 000	468 758 000

Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckning	82 660 000	82 660 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	82 660 000	82 660 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	784 296	784 296
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	784 296	784 296

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-527 349	-492 062
Årets avskrivningar	-35 288	-35 288
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-562 637	-527 349
<i>Utgående redovisat värde</i>	221 659	256 947

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 649 866

2 466 939

Övriga fordringar

58 662

767

*Summa Övriga fordringar***1 708 528****2 467 706****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter

1 701

3 167

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

473 097

286 578

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***474 798****289 745****Not 13 Övriga kortfristiga placeringar 2024-12-31 2023-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

1 000 000

1 000 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 000 000****1 000 000****Not 14 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 7

10 582

12 132

*Summa Kassa och bank***10 582****12 132****Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

3,52%

2028-03-01

18 450 000

200 000

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

0

73 950 000**200 000**

Långfristig del

55 250 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

18 500 000

Kortfristig del

18 700 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

200 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

800 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,24%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,52%	2028-03-01	18 450 000	200 000
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	0
			73 950 000	200 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 500 000	
Kortfristig del			18 700 000	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	23 019	23 019
Momsskuld	12 430	14 137
Övriga kortfristiga skulder	28 993	30 618
<i>Summa Övriga skulder</i>	64 442	67 774

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	944 086	865 041
Övriga upplupna kostnader	923 642	916 702
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 867 728	1 781 743

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 Tvåflingan i Stockholm, org.nr. 769613-6147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tvåflingan i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Tvålfvingan i Stockholm för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Nyström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-25 kl. 08:50:10



SUSAN LIND-NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:57:31



SÖREN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 09:55:13



MARTIN SÖDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:00:13



RONNY RÅDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:58:41



JONAS PALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:32:51



YVONNE CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 17:32:54



ANDERS NYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 16:49:32



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 10:05:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-02 kl. 16:48:32



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 10:03:52



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.

