



Org Nr: 769613-6147

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm

Org.nr: 769613-6147

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tvåflingan 8 i Stockholms kommun med adresserna Tellusborgsvägen 102 till 108, Mikrofonvägen 21, Oktavgatan 2 till 8, Metronomgatan 3 till 5 samt Klaviaturgatan 6 till 10.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	167	12 443
Lokaler	3	95
Parkeringar och garageplatser	118	0

Föreningens fastighet är byggd år 2009. Värdeår 2009.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning mellan Brf Tvåflingan, Brf Pianofabriken och Stena fastigheter bildades under 2014. Syftet är att reglera skötsel av och kostnader för Oktavgatan. Förändring av gemensamhetsanläggningen kan komma att göras i framtiden beroende på hur byggandet blir i vårt närområde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Från och med 2021-01-01 höjdes årsavgifterna med 3 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Våra planteringar, på innergården och utanför entréerna på Tellusborgsvägen, har fått en uppfräschning. Buskarna har kraftigt klippts ner för att få förnyad växtkraft och kompletterande nyplantering har gjorts.

Föreningslokalen har fått ny färg på väggarna och en TV har satts upp.

Projektet med att införa laddstolpar i vårt garage har färdigställts och i garaget finns nu 11 st platser med möjlighet att ladda el- och hybridbilar.

I höghuset, Tellusborgsvägen 108, har vi under åren haft återkommande besvär med vatteninträngning i de lägenheter som vetter ut mot rondellen (Tellusborgsvägen/Mikrofonvägen). Åtgärder har utförts under året men vi kommer att behöva se över det och ett projekt har startats i samarbete med HSB Bostad.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2021	OVK ska genomföras i hela fastigheten
2021	Åtgärder för att stoppa vattenläckagen i hörnan Tellusborgsvägen 108, i samarbete med HSB Bostad





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 26 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-03 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Karin Stampes	Ordförande
Sissel Kulstadvik	Sekreterare
Ronny Rådén	Ledamot
Susan Lind Nordström	Ledamot
Sören Karlsson	Ledamot
Martina Viktorin	Ledamot
Jonas Palmberg	HSB-ledamot
Patrik Jangemo	Suppleant
Lukas Johansson Hall	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-03 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Karin Stampes	Ordförande
Sissel Kulstadvik	Sekreterare
Ronny Rådén	Ledamot
Susan Lind Nordström	Ledamot
Sören Karlsson	Ledamot tom 2020-08-31
Martina Viktorin	Ledamot
Åke Berggren	Ledamot
Jonas Palmberg	HSB-ledamot
Patrik Jangemo	Suppleant
Yvonne Carlsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ronny Rådén, Sissel Kulstadvik och Martina Viktorin.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Karin Stampes, Sissel Kulstadvik, Sören Karlsson och Åke Berggren. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anders Nyström	Föreningsvald ordinarie
Tina Langsgård	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Olivera Ivovic, Carina Wiking och Robert Aras.





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-17.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 267 (265) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 11 (16) överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	574	574	574	574	574
Totala intäkter kr/kvm*	660	663	662	677	672
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	135	137	122	163	112
Belåning, kr/kvm	6 239	6 487	6 564	6 566	6 606
Räntekänslighet	11%	11%	11%	11%	12%
Totala driftkostnader kr/kvm*	454	451	462	432	448
Energikostnader kr/kvm	129	148	143	130	148

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 682	8 828	8 817	9 017	8 964
Resultat efter finansiella poster	-1 585	-1 972	-1 377	-1 316	-4 135
Soliditet	81%	81%	81%	81%	81%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	8 681 616
Rörelsekostnader	- 9 394 299
Finansiella poster	- 872 281
Årets resultat	-1 584 964
Planerat underhåll	+ 381 776
Avskrivningar	+ 2 900 914
Årets sparande	1 697 726
Årets sparande per kvm total yta	136

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	368 832 700	3 420 396	-15 755 523	-1 972 477
Reservering till fond 2020		2 014 000	-2 014 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-381 776	381 776	
Balanserad i ny räkning			-1 972 477	1 972 477
Årets resultat				-1 584 964
Belopp vid årets slut	368 832 700	5 052 620	-19 360 224	-1 584 964

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-17 728 000
Årets resultat	-1 584 964
Reservering till underhållsfond	-2 014 000
Ianspråktagande av underhållsfond	381 776
Summa till stämmans förfogande	-20 945 188

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-20 945 188
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 681 616	8 827 890
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 865 101	-6 245 939
Övriga externa kostnader	Not 3	-236 653	-325 883
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-391 632	-389 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 900 914	-2 898 098
Summa rörelsekostnader		<u>-9 394 299</u>	<u>-9 858 919</u>
Rörelseresultat		-712 683	-1 031 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 536	21 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-892 817	-962 755
Summa finansiella poster		<u>-872 281</u>	<u>-941 448</u>
Årets resultat		-1 584 964	-1 972 477

**HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	427 338 250	430 209 750
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>381 769</u>	<u>73 308</u>
		427 720 019	430 283 058
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>427 720 519</u>	<u>430 283 558</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	5 632
Övriga fordringar	Not 10	1 964 580	2 756 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>518 101</u>	<u>576 749</u>
		2 482 682	3 339 045
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	4 500 000
Kassa och bank	Not 13	12 438	13 988
Summa omsättningstillgångar		<u>5 495 120</u>	<u>7 853 033</u>
Summa tillgångar		<u>433 215 639</u>	<u>438 136 591</u>



**HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	368 832 700	368 832 700
Yttre underhållsfond	5 052 620	3 420 396
	<u>373 885 320</u>	<u>372 253 096</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-19 360 224	-15 755 523
Årets resultat	-1 584 964	-1 972 477
	<u>-20 945 188</u>	<u>-17 728 000</u>
Summa eget kapital	<u>352 940 132</u>	<u>354 525 096</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>58 000 000</u>	<u>81 077 284</u>
	58 000 000	81 077 284
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 20 000 000	26 572
Leverantörsskulder	621 695	821 091
Skatteskulder	132 300	10 408
Övriga skulder	Not 16 35 488	37 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 486 024</u>	<u>1 638 782</u>
	22 275 507	2 534 211
Summa skulder	<u>80 275 507</u>	<u>83 611 495</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>433 215 639</u>	<u>438 136 591</u>



**HSB bostadsrättsförening Tvålfvingan i Stockholm**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 584 964	-1 972 477
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 900 914	2 898 098
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 315 950	925 621
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	64 057	-17 850
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-232 132	210 354
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 147 874	1 118 125
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-337 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-337 875	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 103 856	-1 026 572
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 103 856	-1 026 572
Årets kassaflöde	-2 293 857	91 553
Likvida medel vid årets början	7 269 271	7 177 718
Likvida medel vid årets slut	4 975 414	7 269 271

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 784 970 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)



**HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 146 564	7 146 565
Individuell mätning el	429 381	533 520
Hyror	1 090 305	1 072 114
Övriga intäkter	65 548	101 348
Bruttoomsättning	<u>8 731 798</u>	<u>8 853 547</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-50 182	-25 638
Hyresförluster	0	-19
	8 681 616	8 827 890
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	699 744	837 107
Reparationer	1 165 046	789 016
El	880 937	1 108 018
Uppvärmning	891 558	1 016 426
Vatten	270 182	258 607
Sophämtning	217 572	244 722
Fastighetsförsäkring	175 293	167 966
Kabel-TV och bredband	382 449	379 304
Fastighetskatt och fastighetsavgift	304 399	180 736
Förvaltningsarvoden	458 201	431 369
Övriga driftkostnader	37 944	44 923
Planerat underhåll	381 776	787 744
	5 865 101	6 245 939
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	100 004	98 787
Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 633	51 181
Administrationskostnader	60 144	122 425
Extern revision	15 500	16 500
Medlemsavgifter	24 371	36 990
	236 653	325 883
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	273 000	270 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	93 632	94 000
	391 632	389 000
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	946	904
Ränteintäkter HSB bunden placering	19 560	20 256
Övriga ränteintäkter	31	147
	20 536	21 307
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	890 585	962 755
Övriga räntekostnader	2 232	0
	892 817	962 755



**HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	325 766 159	325 766 159
Ingående anskaffningsvärde mark	123 673 420	123 673 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	449 439 579	449 439 579
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 229 829	-16 358 330
Årets avskrivningar	-2 871 500	-2 871 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 101 329	-19 229 829
Utgående redovisat värde	427 338 250	430 209 750
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	205 000 000	205 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	184 000	184 000
Summa taxeringsvärde	332 584 000	332 584 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	431 421	431 421
Årets investeringar	337 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	769 296	431 421
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-358 113	-331 514
Årets avskrivningar	-29 414	-26 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-387 527	-358 113
Bokfört värde	381 769	73 308
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 604	1 381
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 962 976	2 755 283
	1 964 580	2 756 664
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	516 782	440 761
Upplupna intäkter	1 319	135 988
	518 101	576 749
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	4 500 000
	3 000 000	4 500 000



**HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 13 Kassa och bank					
Handelsbanken		12 438	13 988		
		12 438	13 988		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	212694	1,27%	2021-03-01	20 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	276780	1,15%	2022-03-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	352559	1,17%	2023-03-01	19 000 000	0
Stadshypotek AB	415535	0,77%	2024-03-01	19 000 000	0
				78 000 000	1 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					73 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					58 000 000
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				82 660 000	82 660 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				20 000 000	26 572
				20 000 000	26 572
Not 16 Övriga skulder					
Depositioner				23 019	23 019
Momsskuld				11 022	11 406
Övriga kortfristiga skulder				1 447	2 933
				35 488	37 358
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				0	200
Förutbetalda hyror och avgifter				731 429	712 295
Övriga upplupna kostnader				754 595	926 287
				1 486 024	1 638 782

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.





HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Jonas Palmberg

.....
Karin Stampes

.....
Martina Viktorin

.....
Ronny Rådén

.....
Sissel Kulstadvik

.....
Susan Lind Nordström

.....
Åke Berggren

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utseende av HSB Riksförbund 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.

Revisor utseende av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den / 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Anders Nyström
Av föreningen vald revisor