



Org Nr: 769613-6147

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm

Org.nr: 769613-6147

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tvålfvingan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769613-6147 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 bildades 2005. Fastigheten Tvålfvingan 8 förvärvades 2009-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten Tvålfvingan 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.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tvålfvingan 8		2009

Totalt 1 objekt

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	60
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12442
110	garageplatser	0
Totalt 286 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.

En gemensamhetsanläggning mellan Brf Tvålfvingan, 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.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Stamples	Ordförande	2016-05-10	
Ronny Rådén	Ledamot	2015-05-05	
Åke Berggren	Ledamot	2020-09-01	
Yvonne Carlsson	Ledamot	2021-05-25	
Susan Nordström	Ledamot	2017-05-10	
Jonas Palmberg	Ledamot	2020-07-28	
Martina Viktorin	Ledamot	2019-05-20	2021-05-25
Sissel Kulstadvik	Ledamot	2019-05-20	2021-05-25
Patrik Jangemo	Ledamot	2021-05-25	
Karin Hegborn	Suppleant	2021-05-25	
Albin Andersson	Suppleant	2021-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Stamples, Åke Berggren, Susan Lind Nordström, Karin Hegborn och Albin Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Stamples, Åke Berggren, Yvonne Carlsson och Sissel Kulstadvik (fram t.o.m. maj 2021).

Teckning sker två i förening.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Stämman hölls digitalt och 9 medlemmar poströstade och 24 personer deltog vid mötet, vilket betyder 33 st röstberättigade totalt

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Årsavgiften höjdes med 3 % fr o m årsskiftet 2020/2021.

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.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

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.

2015

Stamspolning av hela fastigheten.

2016

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

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

2020

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

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

Årtal	Ändamål
2022	Målningsarbeten - soprumt, tvättstuga bl a
2022-2023	Byte av portar
2022 jan/feb	OVK
2022 feb	Byte av garageport

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 267.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 260.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	131	136	137	123	163
Skuldsättning, kr/kvm	6 151	6 239	6 487	6 569	6 571
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	179	129	148	144	130
Driftskostnad, kr/kvm	493	454	451	462	432
Årsavgifter, kr/kvm	592	574	574	574	574
Totala intäkter, kr/kvm	684	662	665	663	679
Nettoomsättning, tkr	9 004	8 682	8 828	8 817	9 017
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 080	-1 585	-1 972	-1 377	-1 316
Soliditet, %	82	81	81	81	81

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 052 620	0	1 089 609	6 142 229
S:a bundet eget kapital, kr	373 885 320	0	1 089 609	374 974 929
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 360 224	0	-2 674 573	-22 034 797
Årets resultat, kr	-1 584 964	0	-3 664 531	-2 079 567
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-20 945 188	0	-6 339 104	-24 114 364
S:a eget kapital, kr	352 940 132	0	-5 249 495	350 860 565

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1886000 kr samt ianspråktagande skett med 796391 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	-20 945 188
Årets resultat, kr	-2 079 567
Reservation till underhållsfond, kr	-1 886 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	796 391
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-24 114 364

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-24 114 364

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

HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 003 646	8 681 616
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 852 166	-5 865 101
Övriga externa kostnader	Not 3	-213 319	-236 653
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-356 339	-391 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 923 635</u>	<u>-2 900 914</u>
Summa rörelsekostnader		-10 345 459	-9 394 299
Rörelseresultat		-1 341 813	-712 683
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 172	20 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-747 925</u>	<u>-892 817</u>
Summa finansiella poster		-737 753	-872 281
Årets resultat		-2 079 567	-1 584 964

HSB bostadsrättsförening Tvålfvingan i Stockholm

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	424 466 751	427 338 250
Inventarier och maskiner	Not 8	164 634	381 769
		<u>424 631 385</u>	<u>427 720 019</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>424 631 885</u>	<u>427 720 519</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	3 637 506	1 964 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	533 823	518 101
		<u>4 171 329</u>	<u>2 482 682</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 13	10 705	12 438
Summa omsättningstillgångar		<u>5 682 034</u>	<u>5 495 120</u>
Summa tillgångar		<u>430 313 918</u>	<u>433 215 639</u>

HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	368 832 700	368 832 700
Yttre underhållsfond	6 142 230	5 052 620
	<u>374 974 930</u>	<u>373 885 320</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-22 034 797	-19 360 224
Årets resultat	-2 079 567	-1 584 964
	<u>-24 114 364</u>	<u>-20 945 188</u>
Summa eget kapital	<u>350 860 565</u>	<u>352 940 132</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>56 900 000</u>	<u>58 000 000</u>
	56 900 000	58 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 20 000 000	20 000 000
Leverantörsskulder	306 542	621 695
Skatteskulder	252 186	132 300
Övriga skulder	Not 16 36 611	35 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 958 014</u>	<u>1 486 024</u>
	<u>22 553 353</u>	<u>22 275 507</u>
Summa skulder	<u>79 453 353</u>	<u>80 275 507</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>430 313 918</u>	<u>433 215 639</u>

HSB bostadsrättsförening Tvålfvingan i Stockholm

	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 079 567	-1 584 964
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 923 635	2 900 914
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>844 068</u>	<u>1 315 950</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 148	64 057
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	277 846	-232 132
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 107 766</u>	<u>1 147 874</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	165 000	-337 875
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>165 000</u>	<u>-337 875</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 100 000	-3 103 856
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 100 000</u>	<u>-3 103 856</u>
Årets kassaflöde	172 766	-2 293 857
Likvida medel vid årets början	4 975 414	7 269 271
Likvida medel vid årets slut	5 148 180	4 975 414

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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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 1 459 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 20,6 % 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.

HSB bostadsrättsförening Tvålfvingan i Stockholm

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 360 992	7 146 564
Individuell mätning el	457 740	429 381
Hyror	1 157 373	1 090 305
Övriga intäkter	86 576	65 548
Bruttoomsättning	<u>9 062 681</u>	<u>8 731 798</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-58 860	-50 182
Hyresförluster	-175	0
	9 003 646	8 681 616
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	912 148	699 744
Reparationer	795 355	1 165 046
El	1 379 028	880 937
Uppvärmning	1 032 763	891 558
Vatten	288 744	270 182
Sophämtning	272 294	217 572
Fastighetsförsäkring	166 615	175 293
Kabel-TV och bredband	381 265	382 449
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	309 493	304 399
Förvaltningsarvoden	462 207	458 201
Övriga driftkostnader	55 862	37 944
Planerat underhåll	796 391	381 776
	6 852 166	5 865 101
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	108 670	100 004
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 064	36 633
Administrationskostnader	49 020	60 144
Extern revision	15 736	15 500
Medlemsavgifter	28 830	24 371
	213 319	236 653
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	274 441	273 000
Revisionsarvode	4 730	5 000
Övriga arvoden	14 090	20 000
Sociala avgifter	63 078	93 632
	356 339	391 632
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 255	946
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 715	19 560
Övriga ränteintäkter	202	31
	10 172	20 536
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	745 810	890 585
Övriga räntekostnader	2 115	2 232
	747 925	892 817

HSB bostadsrättsförening Tvålfvingan i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
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	-22 101 329	-19 229 829
Årets avskrivningar	-2 871 499	-2 871 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 972 828	-22 101 329
Utgående redovisat värde	424 466 751	427 338 250
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	769 296	431 421
Årets investeringar	-165 000	337 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 296	769 296
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-387 527	-358 113
Årets avskrivningar	-52 136	-29 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-439 662	-387 527
Bokfört värde	164 634	381 769
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	31	1 604
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 637 475	1 962 976
	3 637 506	1 964 580
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	423 921	516 782
Upplupna intäkter	109 902	1 319
	533 823	518 101

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm

Noter		2021-12-31	2020-12-31																																				
Not 12	Kortfristiga placeringar																																						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	3 000 000																																				
		1 500 000	3 000 000																																				
Not 13	Kassa och bank																																						
	Handelsbanken	10 705	12 438																																				
		10 705	12 438																																				
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Låneinstitut</th> <th>Lånenummer</th> <th>Ränta</th> <th>Villkorsändr dag</th> <th>Belopp</th> <th>Nästa års amortering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>276780</td> <td>1,15%</td> <td>2022-03-01</td> <td>20 000 000</td> <td>1 000 000</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>352559</td> <td>1,17%</td> <td>2023-03-01</td> <td>19 000 000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>415535</td> <td>0,77%</td> <td>2024-03-01</td> <td>19 000 000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>476328</td> <td>0,66%</td> <td>2025-03-01</td> <td>18 850 000</td> <td>50 000</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td style="text-align: right;">76 850 000</td> <td style="text-align: right;">1 050 000</td> </tr> </tbody> </table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek AB	276780	1,15%	2022-03-01	20 000 000	1 000 000	Stadshypotek AB	352559	1,17%	2023-03-01	19 000 000	0	Stadshypotek AB	415535	0,77%	2024-03-01	19 000 000	0	Stadshypotek AB	476328	0,66%	2025-03-01	18 850 000	50 000					76 850 000	1 050 000		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																		
Stadshypotek AB	276780	1,15%	2022-03-01	20 000 000	1 000 000																																		
Stadshypotek AB	352559	1,17%	2023-03-01	19 000 000	0																																		
Stadshypotek AB	415535	0,77%	2024-03-01	19 000 000	0																																		
Stadshypotek AB	476328	0,66%	2025-03-01	18 850 000	50 000																																		
				76 850 000	1 050 000																																		
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		71 600 000																																				
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		56 900 000																																				
	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	20 000 000																																				
		20 000 000	20 000 000																																				
Not 16	Övriga skulder																																						
	Depositioner	23 019	23 019																																				
	Momsskuld	12 929	11 022																																				
	Övriga kortfristiga skulder	663	1 447																																				
		36 611	35 488																																				
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																						
	Förutbetalda hyror och avgifter	797 231	731 429																																				
	Övriga upplupna kostnader	1 160 783	754 595																																				
		1 958 014	1 486 024																																				

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	2021-12-31	2020-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Jonas Palmberg

.....
Karin Stampes

.....
Patrik Jangemo

.....
Ronny Rådén

.....
Susan Lind-Nordström

.....
Yvonne Carlsson

.....
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 2021.

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 2021 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 utsedd 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.

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 Tvåflingan i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 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 överträdelse 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 / 2022

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

.....
Anders Nyström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN STAMPES

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 13:54:32



SUSAN LIND-NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 08:56:37



ÅKE BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 08:55:03



RONNY RÅDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 15:02:11



PATRIK JANGEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 07:45:27



JONAS PALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 08:01:57



YVONNE CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 19:48:34



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 15:08:58



ANDERS NYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 08:55:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 15:08:48



ANDERS NYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 08:52:45

