



Årsredovisning 2025

Brf Tvinnaren



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Tvinnaren med säte i Gotlands kommun, Gotlands län org.nr. 769622-5775 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gotland kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------------------|---------------|----------------------|
| Västerhejde Vibble 1:124 | 2011-01-07 | |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Gotland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 34 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 560 |
| 2 | lägenheter (hyresrätt) | 140 |
| Totalt 36 objekt | | 2 700 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Östen Norbeck | Ordförande | 2025-06-13 | |
| Ewa Norbeck | Ledamot | 2025-06-13 | |
| Christina Rassing | Ledamot | 2025-06-13 | |
| Therese Melin | Ledamot | 2025-06-13 | 2025-06-23 |
| Sofia Rausa | Ledamot | 2025-06-13 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Sofia Rausa och Therese Melin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Östen Norbeck, Christina Rassing och Therese Melin.

Revisor har varit Lars Evert Svensson vald av föreningen.

Valberedning har varit Lena Johansson sammankallande och Mattias Forre, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24. På stämman deltog 19 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En förändring av årsavgiften med +20% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-11-02.

Under året har vi haft 13 styrelsemöten där vi samlades på Tvinnaregatan 59.

Den största kostnaden under året, har varit byte av en värmepanna, det har dock budgeterats för två byten.

Underhåll av fasader, har påbörjats med start på Tvinnaregatan LGH 1. Arbetet kommer att fortgå löpande, under åren 2026-2027.

Under året har vi uppdaterat ordningsreglerna.

Vi i styrelsen har lagt ner väldigt många arbetstimmar, med att överföra alla dokument, som HSB har begärt. Det handlar om dokument från år 2011. Där ingår även den ekonomiska biten, för att den skulle fungera, var det en hel del att ordna med. Arbetet påbörjades i juni 2025, och det kommer att fortsättas att arbetas med, ett antal månader fram i tiden, innan det är klart.

Sedan föreningen startade, har följande större, åtgärder genomförts:

Alla 36 hus har målats om en gång, åren 2012-2014, det har även, reparerats delar av fasaden, löpande år från år. Det har bytts ut 14 st värmepannor, när behov funnits, under åren som gått sedan år 2011.

| Årtal | Åtgärd |
|-------|--------------------|
| 2012 | Målning av fasaden |
| 2013 | Målning av fasaden |
| 2014 | Målning av fasaden |

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

Vi i styrelsen, har för avsikt att följa underhållsplan, måla om alla hus, vilket är 18 st år 2026, och 18 st år 2027. I samband med det, ingår även renovering, av fasad på alla hus.

När det gäller renovering och ommålning, så kommer det att slå fel i budgeten, vi gör det på 2 år i stället för 3, enligt budget och underhållsplan.

Det kommer att, sotas i utvalda ventilationskanaler, under år 2026-2027.

Husgrund samt vind kommer att kontrolleras löpande, samt vid behov.

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2026 | Underhåll av träfasad. |
| 2026 | Målning av fasad. |
| 2026 | Sotning av utvalda ventilationskanaler. |
| 2027 | Underhåll av träfasad. |
| 2027 | Målning av fasad. |
| 2027 | Sotning av utvalda ventilationskanaler. |

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 46 | 90 | 106 | 88 | 129 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 185 | 5 185 | 5 185 | 5 185 | 5 185 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 5 469 | 5 469 | 5 469 | 5 469 | 5 469 |
| Räntekänslighet, % | 10 | 10 | 10 | 11 | 11 |
| Energikostnad, kr/kvm | 89 | 77 | 77 | 75 | 66 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 541 | 562 | 532 | 513 | 483 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 87 | 83 | 84 | 84 | 82 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 588 | 600 | 602 | 581 | 559 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 579 | 1 623 | 1 628 | 1 568 | 1 510 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -308 | -499 | -385 | -67 | 43 |
| Soliditet, % | 65 | 65 | 65 | 66 | 66 |

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 140 874 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 46 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 20 %.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 27 287 298 | 0 | 0 | 27 287 298 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 3 712 068 | 0 | 0 | 3 712 068 |
| Underhållsfond, kr | 2 296 795 | 0 | 530 984 | 2 827 780 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 33 296 161 | 0 | 530 984 | 33 827 146 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -5 392 007 | -498 909 | -530 984 | -6 421 901 |
| Årets resultat, kr | -498 909 | 498 909 | -308 209 | -308 209 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -5 890 916 | 0 | -839 193 | -6 730 110 |
| S:a eget kapital, kr | 27 405 245 | 0 | -308 209 | 27 097 036 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 659 333 kr samt ianspråktagande skett med 128 348 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 | -5 890 917 |
| Årets resultat, kr | -308 209 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -659 333 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 128 348 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -6 730 111 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -6 730 111 |

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

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 579 182 | 1 622 583 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 9 455 | 14 924 |
| Summa Rörelseintäkter | | 1 588 637 | 1 637 507 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 109 332 | -1 317 944 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -58 424 | -90 933 |
| Personalkostnader | Not 6 | -100 130 | -139 304 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -305 385 | -305 384 |
| Summa Rörelsekostnader | | -1 573 271 | -1 853 565 |
| Rörelseresultat | | 15 366 | -216 058 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 71 141 | 111 426 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -394 716 | -394 277 |
| Summa Finansiella poster | | -323 575 | -282 851 |
| Resultat efter finansiella poster | | -308 209 | -498 909 |
| Resultat före skatt | | -308 209 | -498 909 |
| Årets resultat | | -308 209 | -498 909 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 8 | 37 825 688 | 38 126 481 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 9 | 17 915 | 22 507 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 37 843 603 | 38 148 988 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 37 843 603 | 38 148 988 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 0 | 3 439 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 768 942 | 349 097 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 43 324 | 60 716 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 812 266 | 413 252 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank | Not 12 | 3 293 166 | 3 591 212 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 3 293 166 | 3 591 212 |
| Summa Omsättningstillgångar | | 4 105 432 | 4 004 464 |

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa Tillgångar | | 41 949 035 | 42 153 452 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 30 999 366 | 30 999 366 |
| Fond för yttre underhåll | 2 827 780 | 2 296 795 |
| Summa Bundet eget kapital | 33 827 146 | 33 296 161 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 421 901 | -5 392 007 |
| Årets resultat | -308 209 | -498 909 |
| Summa Ansamlad förlust | -6 730 110 | -5 890 917 |

Summa Eget kapital

27 097 035 **27 405 244**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 14 000 000 | 14 000 000 |
| Summa Långfristiga skulder | | 14 000 000 | 14 000 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | | 150 225 | 8 756 |
| Skatteskulder | | 524 232 | 677 232 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 2 541 | 30 152 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 175 002 | 32 068 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 852 000 | 748 208 |

Summa Skulder

14 852 000 **14 748 208**

Summa Eget kapital och skulder

41 949 035 **42 153 452**

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 15 366 | -216 058 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 305 385 | 305 384 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 305 385 | 305 384 |
| Erhållen ränta | 103 406 | 111 426 |
| Erlagd ränta | -394 716 | -394 277 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 29 440 | -193 525 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 7 642 | 38 316 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 103 792 | 16 036 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 111 434 | 54 352 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 140 874 | -139 173 |
| Årets kassaflöde | 140 874 | -139 173 |
| Likvida medel vid årets början | 3 591 212 | 3 730 386 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 732 087 | 3 591 212 |

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

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

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 | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------|---|------------------|------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 162 204 | 1 140 319 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 102 179 | 176 054 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 120 590 | 131 826 |
| | Hyror bostäder | 178 680 | 174 384 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 2 316 | 0 |
| | Hyror informationsöverföring | 3 720 | 0 |
| | Övriga primära intäkter | 9 493 | 0 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 1 579 182 | 1 622 583 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 1 579 182 | 1 622 583 |
| | | | |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 9 455 | 14 924 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 9 455 | 14 924 |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -86 937 | -63 939 |
| | Snö och halk-bekämpning | -13 035 | 0 |
| | Reparationer | -58 595 | -180 268 |
| | Planerat underhåll | -128 349 | -158 875 |
| | El | -20 701 | -17 547 |
| | Vatten | -220 753 | -190 606 |
| | Fastighetsförsäkring | -73 033 | -69 919 |
| | Kabel-TV och bredband | -145 266 | -134 307 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -362 664 | -342 900 |
| | Övriga driftkostnader | 0 | -159 584 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -1 109 332 | -1 317 944 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -1 250 | -3 040 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -1 959 | -37 328 |
| | Administrationskostnader | -23 473 | 0 |
| | Extern revision | -15 000 | -18 500 |
| | Konsultkostnader | 0 | -9 900 |
| | Medlemsavgifter | -2 238 | -5 370 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -14 505 | -16 795 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -58 424 | -90 933 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -69 500 | -106 000 |
| | Löner och övriga ersättningar | -10 000 | 0 |
| | Sociala avgifter | -20 630 | -33 304 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -100 130 | -139 304 |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|-------|---|--------------------------|--------------------------|

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Avskrivningar på byggnader | -300 793 | -300 792 |
| Avskrivningar på maskiner och inventarier | -4 592 | -4 592 |
| <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -305 385 | -305 384 |

| Not 8 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

Ackumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 25 066 069 | 25 066 069 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 16 238 546 | 16 238 546 |
| <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 41 304 615 | 41 304 615 |

Ackumulerade avskrivningar

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar | -3 178 134 | -2 877 342 |
| Årets avskrivningar | -300 793 | -300 792 |
| <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -3 478 927 | -3 178 134 |
| <i>Utgående redovisat värde</i> | 37 825 688 | 38 126 481 |

Taxeringsvärde

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 30 123 000 | 30 123 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 32 076 000 | 32 076 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| <i>Summa</i> | 62 199 000 | 62 199 000 |

Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 31 950 000 | 31 950 000 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| <i>Ställda säkerheter</i> | 31 950 000 | 31 950 000 |

| Not 9 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 45 919 | 45 919 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 45 919 | 45 919 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -23 412 | -18 820 |
| | Årets avskrivningar | -4 592 | -4 592 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -28 004 | -23 412 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 17 915 | 22 507 |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 438 921 | 0 |
| | Övriga fordringar | 330 021 | 349 097 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 768 942 | 349 097 |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 0 | 32 265 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 43 324 | 28 451 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 43 324 | 60 716 |
| Not 12 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Kassa och bank</i> | | |
| | Länsförsäkringar Bank | 2 003 461 | 254 994 |
| | Länsförsäkringar Bank | 0 | 1 750 000 |
| | Länsförsäkringar Bank | 202 610 | 177 440 |
| | Marginalen Bank | 1 061 627 | 1 023 436 |
| | Länsförsäkringar Bank | 558 | 385 342 |
| | Länsförsäkringar Bank | 31 | 0 |
| | Länsförsäkringar Bank | 3 577 | 0 |
| | Länsförsäkringar Bank | 21 302 | 0 |
| | <i>Summa Kassa och bank</i> | 3 293 166 | 3 591 212 |

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Länsförsäkringar Hypotek | 2,54% | | 6 000 000 | 0 |
| Länsförsäkringar Hypotek | 2,54% | | 8 000 000 | 0 |
| | | | 14 000 000 | 0 |
| Långfristig del | | | 0 | |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 0 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 14 000 000 | |
| Kortfristig del | | | 14 000 000 | |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | | | 0 | |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 0 | |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | | | 0 | |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | 2,54% | |
| Finns swap-avtal | | | Nej | |

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | |
| Källskatt | 2 541 | 30 152 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 2 541 | 30 152 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|---|----------------|---------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 170 932 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader | 4 070 | 32 068 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 175 002 | 32 068 |

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-04-09.

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 BRF Tvinnaren
Org.nr. 769622-5775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tvinnaren för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tvinnaren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Svensson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Tvinnaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Östen Norbeck

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 17:43:47



Sofia Rausa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 23:22:06



Ewa Norbeck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 17:48:27



Christina Rassing

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 19:25:44



Lars Evert Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:53:20



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Tvinnaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Evert Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:55:24



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.