

# Bostadsrättsföreningen Twin House

Org.nr: 769617-1003

## Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Twin House, organisationsnummer 769617-1003, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna, till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Twin House äger och förvaltar fastigheten Suttung 5 med adress Vendevägen 77. Styrelsens uppdrag är att planera löpande förvaltning och underhåll på ett sätt som ger en välskött fastighet och tillgänglig förvaltning för medlemmar. Årsavgifterna, som styrelsen fastställer, ska ge förutsättningar för en väl underhållen fastighet, en stabil ekonomi och gynnsamma årsavgifter. Fonderingar och avskrivningar sker med ambitionen att ge en rättvis fördelning av den långsiktiga kostnaden mellan medlemskollektiven över tid.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007.

Ekonomisk plan registrerades år 2016.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025-03-10.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Styrelse

Ordförande	Parsa Liaghat
Ledamot	Nils Asklöv
Ledamot	Pär Anderheim
Ledamot	Nina Müller-Brunotte

### Revisor

Auktoriserad revisor	Ole Deurell Parameter Revision AB
Revisorssuppleant	Joel Lindberg Parameter Revision AB

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-26.

Extra stämma hölls 2025-02-02 och 2025-07-27

Vid extrastämman beslutades om Ändring i stadgar gällande andrahandsupplåtelse respektive val av nya ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

## Information om fastigheten

Föreningens fastighet är belägen i Djursholms Ösby och består av två flerbostadshus innehållande 30 lägenheter.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Fastighetsbeteckning: Suttung 5.

## Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2016.

---

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** **730**

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok 30 st

## Teknisk status

**Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:**

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppfart	2022	Asfaltering gjordes i juli 2022
Gemensam elmätning	2023	
OVK	2024	
Klippning av töjahäck	2024	

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning ytterdörrar	2024	

## Underhållsplan

Styrelsen arbetar på att ta fram en underhållsplan.

## Föreningens ekonomi

Föreningen har en flerårsbudget.

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Fastighetsförvaltning AB
Fastighetsskötsel	Svealands Fastighetsteknik Aktiebolag (Svefab)
Sophantering	Ragn-Sells Recycling AB
Bredband	Tele2
Trappstädning	Smart Förvaltning Sverige AB
OVK	Svenska Ventilationsgruppen AB
Trädgårdsskötsel	Lissettes städ och trädgård AB
Elnät/elhandel	E.on

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens stadgar har förändrats och sedan Q1 2025 uttas en avgift per kalenderår motsvarande 10% av för året gällande prisbasbelopp vid andrahands uthyrningar. Vidare har föreningens lån bundits upp på 3 respektive 4 år.

## Medlemsinformation

34 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 10 överlåtelser skett.

10 medlemmar har utträtt ur föreningen.

17 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 34

## **41 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	1 231	1 112	936	920
Resultat efter finansiella poster, tkr	48	- 158	- 351	- 7
Soliditet <sup>1</sup> , %	82	82	82	82
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 611	1 443	1 244	
Skuldsättning / kvm	13 591	13 729	13 867	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 591	13 729	13 867	
Sparande / kvm	342	59	-205	
Räntekänslighet	9.1	10.8	13	
Energikostnad / kvm	310	357	240	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	80	79	

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 660 000	57 000	55 000	- 737 192	- 157 963	<b>47 876 845</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			31 600	-31 600		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-20 625	20 625		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				- 157 963	157 963	<b>0</b>
Årets resultat					48 498	<b>48 498</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>48 660 000</b>	<b>57 000</b>	<b>65 975</b>	<b>- 906 130</b>	<b>48 498</b>	<b>47 925 343</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 906 130
Årets resultat	48 498
<b>Totalt</b>	<b>- 857 632</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	31 600
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 889 232
<b>Totalt</b>	<b>- 857 632</b>

# Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 231 377	1 112 236
Övriga rörelseintäkter	3	42 620	42 883
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 273 997</b>	<b>1 155 119</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-493 964	-599 115
Administration och förvaltning	5	-150 086	-96 710
Personalkostnader	6	-26 284	-37 549
Avskrivningar		-201 183	-201 183
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-871 517</b>	<b>-934 557</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>402 480</b>	<b>220 562</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 199	6 783
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 181	-385 308
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-353 982</b>	<b>-378 525</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>48 498</b>	<b>-157 963</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>48 498</b>	<b>-157 963</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>48 498</b>	<b>-157 963</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 8	57 591 861	57 793 044
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 591 861</b>	<b>57 793 044</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>57 591 861</b>	<b>57 793 044</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		228 439	219 983
Övriga fordringar	9	52 610	50 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 896	28 820
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>310 945</b>	<b>299 048</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		83 648	83 962
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>83 648</b>	<b>83 962</b>
<b>Redovisningsmedel</b>			
Redovisningsmedel		288 118	119 461
<b>Summa redovisningsmedel</b>		<b>288 118</b>	<b>119 461</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>682 711</b>	<b>502 471</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 274 572</b>	<b>58 295 515</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		48 717 000	48 717 000
Fond för yttre underhåll		65 975	55 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 782 975</b>	<b>48 772 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-906 130	-737 192
Årets resultat		48 498	-157 963
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-857 632</b>	<b>-895 155</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 925 343</b>	<b>47 876 845</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 921 578	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 921 578</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	0	10 021 932
Leverantörsskulder		28 773	46 955
Övriga skulder		12 533	13 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		386 345	336 705
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>427 651</b>	<b>10 418 670</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 274 572</b>	<b>58 295 515</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	402 480	220 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	201 183	201 183
<b>Summa</b>	<b>603 663</b>	<b>421 745</b>
Erhållen ränta	2 199	6 783
Erlagd ränta	-356 181	-385 308
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>249 681</b>	<b>43 220</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-11 897	-37 854
Ökning/minskning av rörelseskulder	30 912	-52 746
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>268 696</b>	<b>-47 380</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upplåtelse av förråd		67 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>67 000</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring låneskuld	-100 354	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 354</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>168 342</b>	<b>19 620</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>203 424</b>	<b>183 804</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>371 766</b>	<b>203 424</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital. Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta. Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta. Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta. Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittligaskuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även bi yta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	200

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

Bostäder

2024/2025

2023/2024

956 129

810 866

### Hysesintäkter

Garage och p-platser

18 600

39 000

Bredband

86 400

129 360

**105 000**

**168 360**

### Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

9 457

13 034

Avgift andrahandsupplåtelse

23 192

4 875

Debiterade vatten- och energikostnader

46 800

43 080

Debiterade elkostnader

86 813

70 425

Öresavrundning

47

-3

Övriga intäkter

3 939

1 599

**170 248**

**133 010**

**Totalt nettoomsättning**

**1 231 377**

**1 112 236**

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

2024/2025

2023/2024

### Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

42 620

42 883

**Totalt övriga rörelseintäkter**

**42 620**

**42 883**

#### Not 4. Operativ drift och underhåll

##### Taxebundna kostnader

Fastighetsel	169 432	211 266
Vatten och avlopp	56 891	49 363
Sophämtning	50 100	55 878

**276 423**                      **316 507**

##### Funktionell anläggningservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	6 125	0
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	2 750	0

**8 875**                              **0**

##### Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	33 168	29 844
Fastighetsstäd	19 290	29 454
Trädgårdsskötsel	13 200	2 706
Övriga köpta tjänster	11 056	9 017

**76 714**                              **71 021**

##### Distribuerade servicetjänster

Bredband	93 076	138 527
----------	--------	---------

##### Övriga driftkostnader

Försäkring	14 807	14 022
------------	--------	--------

##### Reparationer

Reparationer	24 069	38 414
--------------	--------	--------

##### Underhåll

Underhåll	0	20 625
-----------	---	--------

#### Totalt operativ drift och underhåll

**493 964**                              **599 115**

#### Not 5. Administration och förvaltning

##### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	40 425	33 745
Extra ekonomisk förvaltning	55 502	18 398

**95 927**                              **52 143**

##### Revision

Revisionsarvode	38 656	8 188
-----------------	--------	-------

##### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	7 870	0
Bankkostnader	2 360	4 093
Övriga kostnader	5 273	32 286

**15 503**                              **36 378**

#### Totalt administration och förvaltning

**150 086**                              **96 710**

## Not 6. Personalkostnader

	2024/2025	2023/2024
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	20 000	0
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Övriga arvoden och löner	0	28 572
Sociala kostnader	6 284	8 977
	<b>6 284</b>	<b>37 549</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>26 284</b>	<b>37 549</b>

## Not 7. Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	59 195 875	59 195 875
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>59 195 875</b>	<b>59 195 875</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 1 402 831	- 1 201 648
Årets avskrivningar	- 201 183	- 201 183
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 604 014</b>	<b>-1 402 831</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 591 861</b>	<b>57 793 044</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	20 400 000	20 200 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	11 400 000
	<b>29 400 000</b>	<b>31 600 000</b>

## Not 8. Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	10 616 700	10 616 700
<b>Summa:</b>	<b>10 616 700</b>	<b>10 616 700</b>

## Not 9. Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	15 776	15 549
Avräkningskonto ABRF	36 834	34 696
<b>Summa</b>	<b>52 610</b>	<b>50 245</b>

## Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Belopp 2025-06-30	Belopp 2024-06-30
Nordea 225	2028-03-15	3,270 %	5 000 000	10 021 932
Nordea 233	2029-03-21	3,380 %	4 921 578	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>9 921 578</b>	<b>10 021 932</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-10 021 932
			<b>9 921 578</b>	<b>0</b>

## Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-06

---

Parsa Liaghat  
Ordförande

---

Nils Asklöv  
Ledamot

---

Nina Müller-Brunotte  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Parameter Revision AB  
Ole Deurell  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.11.2025 10:58

**SENT BY OWNER:**

Norton Lindgren · 20.11.2025 10:28

**DOCUMENT ID:**

SyecU1vhx-x

**ENVELOPE ID:**

BJ5U1DneWx-SyecU1vhx-x

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Twin House.pdf

14 pages

**SHA-512:**

368bbd2f35377c21969ef19860a755621c3f11c582a23a8fe5471d06c10c25298d63eb841465e5c6e75dbbf8615cd219164f887be34ee48e7be940bf66c4e79b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PARSA LIAGHAT parsa_liaghat@hotmail.com	✍️ Signed	20.11.2025 10:37	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/06/21)
Nina Müller-Brunotte nina.mullerbrunotte@gmail.com	✍️ Signed	20.11.2025 11:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/08/19)
NILS ASKLÖV asklovnils@gmail.com	✍️ Signed	20.11.2025 16:07	eID	Swedish BankID (DOB: 2004/07/13)
Ole Deurell ole.deurell@parameterrevisi on.se	✍️ Signed	25.11.2025 10:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed