



Årsredovisning 2025

HSB Brf Tvålfvingan i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tvålfvingan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769613-6147 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tvålfvingan 8	2009-01-01	2008
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. fr o m 2026-01-01. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	60
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 442
105	garageplatser	1 575
Totalt 281 objekt		14 077

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 50 st 2 rok, 64 st 3 rok, 31 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Tvålfvingan GA:3	G:A		12615 / 25715	Väg
Stockholm Tvålfvingan GA:2	G:A		167 / 212	Gård med tillhörande anordningar, Dagvattenledning mm
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Stampes	Ordförande	2016-05-10	
Ronny Rådén	Ledamot	2015-05-05	
Sören Karlsson	Ledamot	2024-05-28	2025-06-06
Yvonne Carlsson	Ledamot	2021-05-25	2025-06-06
Susan Lind-Nordström	Ledamot	2017-05-10	
Jonas Palmberg	Ledamot	2020-07-28	
Martin Söderlund	Ledamot	2024-05-28	2025-06-01
Oscar Lundqvist	Ledamot	2025-06-06	
Louise Winqvist	Ledamot	2025-06-06	
Anni Palmgren	Ledamot	2025-06-06	
Stefan Eliasson	Suppleant	2024-05-28	2025-06-01
Jannica Ifström	Suppleant	2025-06-06	
Dimitrios Apostolou	Suppleant	2025-06-06	
Yesim Tungert	Suppleant	2023-06-07	2025-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Stampes, Susan Lind Nordström, Louise Winqvist samt våra suppleanter Dimitrios Apostolou och Jannica Ifström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Stampes, Susan Lind-Nordström, Oscar Lundqvist och Anni Palmgren.

Revisorer har varit: Anders Nyström och Stefan Brandenberg som revisorssuppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Olivera Ivkovic (sammankallande) Emma Sällylä och Anders Hård, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 10% 2025-01-01.

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 den 2025-04-22.

Översyn och strykning av betongtak över entréer (5 st).
Elmätarna som mäter elförbrukningen per lägenhet har bytts ut.
Nya nödtelefoner till våra hissar då 2G upphör och har under året ersätts av 4G.
Porten ut mot gården, Tellusborgsvägen 108, är utbytt då den var utsliten.
Cirkulationspump och cyklonisk vakuumpump med inkl filter för varmvatten utbytt.
Brandluckorna på taken har fått nya lås och staket.
Ny isolering installerad på värmeåtervinningssystemet på höghusets tak.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

2024

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

2023

Byte av tre st portar har genomförts på adresserna Tellusborgsvägen 108 och Metronomgatan 3 och 5.
Vi har genomfört en villkorsändring gällande avtalen för garage och parkeringsplatser och höjt avgiften. I det nya avtalet ingår möjligheten att höja avgiften med 2 % varje årsskifte fr o m 2024/25.
I samband med villkorsändringen har de hushåll som haft två parkeringsplatser fått den ena uppsagd, i enlighet med vår policy om en plats per hushåll.
Årsavgiften höjdes med 6 %.

2022

Ytterligare 21 st laddplatser i garaget blev klara för användning i februari.
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomfördes med början i januari.
Målning har utförts i ett av våra soprum på Tellusborgsgatan 106.
Vi har också målat golv och väggar i vår gemensamma tvättstuga samt smyckat väggarna med fotokonst.
Byte av tre st portar har genomförts på adresserna Tellusborgsvägen 102 och 104 samt Mikrofonvägen 21.
Vi har även bytt ut garageporten.
Våra träd, på gården och framför husen, har beskurets.
Under hösten har vi sett över vårt skalskydd för att hålla ute oinbjudna besökare. Det har gjorts genom att utföra en revision av våra nyckelbrickor samt att spärra ut lägenhetsnycklarna från låset i våra portar.
Elpriset till medlemmarna har justerats för att ligga i linje med föreningens kostnader för elen och prisutvecklingen har följts noga.
Årsavgiften höjdes med 3 % fr o m årsskiftet 2021/2022.

2021

Projektering och planering inför installation av ytterligare 21 st laddplatser i garaget.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i oktober 2021.
Under vår och försommar utfördes arbeten med fasaden på höghuset, tätning av fönster och utbyte av fogar mellan betongfundamenten. Arbetena utfördes i samarbete med HSB Bostad.

2020

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

2016

Installation av värmeåtervinningssystem för att kunna återanvända en del av den värme vi släpper ut.
Vi startade sortering av matavfall, vilket har gett oss en ekonomisk besparing och ett stort bidrag till miljön.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder framåt:

2026

Undersökning pågår av vatteninträngning via fasaden på Tellusborgsvägen 108.
Radonmätning inplanerat till hösten 2026.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 262 och under året har det tillkommit 21 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 259.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	99	38	155	58	131
Skuldsättning, kr/kvm	5 239	5 915	5 959	6 059	6 151
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 928	5 944	5 988	6 088	6 158
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	219	238	217	201	179
Årsavgifter, kr/kvm	826	759	704	609	592
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	75	78	82
Totala intäkter, kr/kvm	846	874	854	706	684
Nettoomsättning, tkr	11 842	10 908	9 988	9 681	9 004
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 019	-3 281	-1 786	-3 212	-2 080
Soliditet, %	82	82	82	82	82

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 623 650 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 99 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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
Underhållsfond, kr	9 651 010	0	0	9 651 010
S:a bundet eget kapital, kr	378 483 710	0	0	378 483 710
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-32 621 598	-3 281 459	0	-35 903 056
Årets resultat, kr	-3 281 459	3 281 459	-3 019 006	-3 019 006
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-35 903 057	0	-3 019 006	-38 922 062
S:a eget kapital, kr	342 580 653	0	-3 019 006	339 561 648

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 545 460 kr samt ianspråktagande skett med 545 460 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	-35 903 056
Årets resultat, kr	-3 019 006
Reservation till underhållsfond, kr	-545 460
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	545 460
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-38 922 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-38 922 062

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 842 030	10 908 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 257	22 092
Summa Rörelseintäkter		11 905 287	10 930 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 082 127	-9 108 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-525 815	-347 772
Personalkostnader	Not 6	-479 105	-352 242
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 859 011	-2 878 656
Summa Rörelsekostnader		-12 946 058	-12 687 571
Rörelseresultat		-1 040 771	-1 757 030
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 330	47 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 998 565	-1 572 351
Summa Finansiella poster		-1 978 235	-1 524 429
Resultat efter finansiella poster		-3 019 006	-3 281 459
Resultat före skatt		-3 019 006	-3 281 459
Årets resultat		-3 019 006	-3 281 459



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	412 450 426	415 936 644
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	186 372	221 659
Summa Materiella anläggningstillgångar		412 636 798	416 158 304

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		412 637 298	416 158 804

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-4 380	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 710 188	1 708 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	389 190	474 798
Summa Kortfristiga fordringar		3 094 998	2 183 326

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	200 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		200 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	8 382	10 582
Summa Kassa och bank		8 382	10 582
Summa Omsättningstillgångar		3 303 380	3 193 908

Summa Tillgångar		415 940 679	419 352 712
------------------	--	-------------	-------------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		368 832 700	368 832 700
Fond för yttre underhåll		9 651 010	9 651 010
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		378 483 710	378 483 710
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-35 903 057	-32 621 598
Årets resultat		-3 019 006	-3 281 459
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-38 922 063	-35 903 057
Summa Eget kapital		339 561 647	342 580 653

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	54 549 992	55 250 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		54 549 992	55 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 200 004	18 700 000
Leverantörsskulder		572 984	856 420
Skatteskulder		35 454	33 469
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	46 238	64 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 974 359	1 867 728
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		21 829 040	21 522 059
Summa Skulder		76 379 032	76 772 059
Summa Eget kapital och skulder		415 940 679	419 352 712



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 040 771	-1 757 030
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 859 011	2 878 656
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 859 011	2 878 656
Erhållen ränta	21 623	49 388
Erlagd ränta	-1 998 565	-1 572 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	841 298	-401 336
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 625	-241 355
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-193 023	374 068
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-217 648	132 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	623 650	-268 623
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-337 505	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-337 505	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 004	-550 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 004	-550 000
Årets kassaflöde	86 141	-818 623
Likvida medel vid årets början	2 660 448	3 479 071
Likvida medel vid årets slut	2 746 589	2 660 448



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

Årsredovisningen har upprättats för första året med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) för en första gång samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Jämförelsetalen 2024 räknades inte om.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 785 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Fr o m 2025 ingår garageyta i beräkningen av nyckeltal

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 720 906	8 840 484
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	554 363	600 321
	Hyror lokaler	133 536	131 472
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 228 125	1 208 150
	Hyror förbrukningsbaserad	67 834	9 102
	Övriga primära intäkter	162 541	130 303
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 867 305	10 919 832
	Avgiftsbortfall	0	-33
	Hysesbortfall	-25 275	-11 350
	<i>Summa</i>	-25 275	-11 383
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 842 030	10 908 449

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-Kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	63 257	22 092
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	63 257	22 092

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 535 338	-1 491 801
	Snö och halk-bekämpning	-145 527	-393 729
	Reparationer	-916 684	-1 163 150
	Planerat underhåll	-545 460	-881 246
	Försäkringsskador	-65 346	-419 668
	El	-1 390 870	-1 192 249
	Uppvärmning	-1 169 610	-1 323 129
	Vatten	-502 739	-456 883
	Sophämtning	-653 564	-636 810
	Fastighetsförsäkring	-240 864	-219 187
	Kabel-TV och bredband	-322 942	-345 612
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-379 268	-349 790
	Övriga driftkostnader	-213 916	-235 646
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 082 127	-9 108 900

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 360	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 020	-116 228
	Administrationskostnader	-71 181	-76 861
	Extern revision	-25 000	-23 500
	Medlemsavgifter	-27 370	-27 370
	Föreningsverksamhet	-48 345	-35 176
	Övriga förvaltningskostnader	-314 539	-68 638
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-525 815	-347 772
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	0	0
	Revisionsarvode	-5 880	-5 240
	Övriga arvoden	-358 680	-319 941
	Sociala avgifter	-114 545	-27 061
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-479 105	-352 242

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	325 766 159	325 766 159
	Ingående anskaffningsvärde mark	123 673 420	123 673 420
	Årets investeringar	337 305	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-437 739	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	449 339 145	449 439 579
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 502 935	-30 659 566
	Årets avskrivningar	-3 823 723	-2 843 369
	Omklassificeringar	437 739	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 888 919	-33 502 935
	<i>Utgående redovisat värde</i>	412 450 226	415 936 644
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	307 000 000	325 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 000 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	146 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	136 000	158 000
	<i>Summa</i>	462 136 000	468 758 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	82 660 000	82 660 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	82 660 000	82 660 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	784 296	784 296
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	784 296	784 296
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-562 637	-527 349
	Årets avskrivningar	-35 288	-35 288
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-597 924	-562 637
	<i>Utgående redovisat värde</i>	186 372	221 659

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 538 207	1 649 866
	Övriga fordringar	171 981	58 662
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 710 188	1 708 528
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	408	1 701
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	388 782	473 097
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	389 190	474 798
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	200 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	200 000	1 000 000
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 7	8 382	10 582
	<i>Summa Kassa och bank</i>	8 382	10 582

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>
Stadshypotek AB	1,36%	2026-03-01	19 000 000	0
Stadshypotek AB	3,47%	2027-03-01	18 000 000	0
Stadshypotek AB	3,52%	2028-03-01	18 249 996	200 004
Stadshypotek AB	2,92%	2029-03-01	18 500 000	0
			73 749 996	200 004
Långfristig del			54 549 992	
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 004	
Lån som ska konverteras inom ett år			19 000 000	
Kortfristig del			19 200 004	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			200 004	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 016	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,80%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,36%	2026-03-01	19 000 000	0
Stadshypotek AB	3,47%	2027-03-01	18 000 000	0
Stadshypotek AB	3,52%	2028-03-01	18 249 996	200 004
Stadshypotek AB	2,92%	2029-03-01	18 500 000	0
			73 749 996	200 004
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 004	
Lån som ska konverteras inom ett år			19 000 000	
Kortfristig del			19 200 004	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	23 019	23 019
Momsskuld	-14 269	12 430
Övriga kortfristiga skulder	37 488	28 993
<i>Summa Övriga skulder</i>	46 238	64 442

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 041 097	944 086
	Övriga upplupna kostnader	933 262	923 642
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 974 359	1 867 728

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.
Styrelsen beslutade om årsredovisningens innehåll 2026-04-29



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tvålfvingan i Stockholm
Org.nr 769613-6147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tvålfvingan i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Tvålfvingan i Stockholms 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Tvåflingan i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Nyström

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Karin Stampes

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 22:14:44



Susan Lind-Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 07:01:40



Louise Winqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 22:36:15



Anni Jokela

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 22:33:45



Oscar Lundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 13:28:01



Ronny Rådén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:01:37



Jonas Palmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:28:10



Anders Nyström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 21:58:20



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 12:30:11



Revisionsberättelse 2025

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

Anders Nyström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 21:59:24



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 12:29:11



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.