

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tvinnaren

Org.nr. 769622-5775

Räkenskapsåret

2023-01-01 — 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassalödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av årsredovisning	11

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenhet åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlemsrätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bolaget har sitt säte på Gotland.

Verksamhetsberättelse

Året som gått

Under 2023 har BRF Tvinnaren genomgått flera viktiga utvecklingssteg och åtgärder för att förbättra och säkerställa föreningens långsiktiga hållbarhet och medlemmarnas komfort. Styrelsen har haft tio styrelsemöten under 2023.

Ekonomiska initiativ

Ett av årets större ekonomiska beslut var placeringen av 2 000 000 kronor i ett fasträntekonto, vilket stärker vår ekonomiska stabilitet. Vi har också noga övervakat vår balans- och resultatrapport, vilket speglar en god förvaltning och ansvarsfull ekonomisk hantering.

Infrastruktur och miljöåtgärder

Vi har utforskat möjligheten att utrusta vårt område med solceller. Detta med vissa bakslag och vi har nu funnit krav på ytterligare infrastrukturarbeten för att detta ska bli genomförbart, men fortsätter arbetet. Vidare har vi utfört och planerat viktiga underhållsarbeten på fasader och tak för att säkerställa våra fastigheters livslängd och kvalitet.

Förbättringar och installationer

Under året har vi också genomfört flera förbättringar i vårt område, Lecon AB har bytt ytterpanel på flera förråd och renoverat fasaden på några bostadshus. Två IVT490 varmpumpar har bytts ut till nya NIBE.

Medlemsengagemang och styrelsearbete

För att förbättra medlemsengagemanget har styrelsen diskuterat metoder för att göra det lättare för medlemmar att delta i styrelsens arbete. Vi ser fram emot att fortsätta detta arbete under 2024. Dessutom är vi stolta över att ha utarbetat ett nytt dokument som vägrader både nya och befintliga medlemmar i föreningen. Detta dokument kommer att presenteras efter årsstämman 2024.

Policyer och regler

Ett arbete har påbörjats för att revidera vår policy för uthyrning i andra hand, med målet att balansera behoven hos medlemmar som önskar hyra ut sin lägenhet samt de som föredrar att inte göra det. Förslaget till de nya bestämmelserna planeras att presenteras under 2024 och är utformat för att öka tryggheten inom föreningen.

Framtidsutsikter

BRF Tvinnaren ser positivt på framtiden och strävar efter att kontinuerligt förbättra vårt boende och vår gemenskap. Vi är engagerade i att säkerställa att alla medlemmar känner sig hemma och stödda i sin bostadsrättsförening.

Avslutningsvis

Vi tackar alla medlemmar för ett engagerat år och ser fram emot att fortsätta arbetet tillsammans för att göra BRF Tvinnaren till en ännu bättre plats att bo på.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättning	1 627 562	1 568 468	1 510 104	1 484 217	1 503 573
Resultat efter finansiella poster	-384 718	-66 962	43 184	157 470	165 942
Soliditet (%)	65	66	66	66	66
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	532	513	483	0	0
Skuldsättning per kvadratmeter	5 469	5 469	5 469	0	0
Sparande per kvadratmeter	106	88	129	0	0
Räntekänslighet per kvadratmeter (%)	10	11	11	0	0
Energikostnad per kvadratmeter	77	75	66	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	84	82	0	0

Kommentar flerårsöversikt

Upplysning gällande nyckeltalet om energikostnader per kvadratmeter:

Kostnad för värme och el betalas direkt av den boende via eget avtal med elleverantören och vattenförbrukning avräknas varje kvartal i förhållande till förbrukning mellan föreningen och den boende. Endast den fasta kostnaden per enhet avseende vatten ingår i årsavgiften

Upplysning gällande föreningens förluster:

Anledning till förlust år 2022:

Årets förlust beror till största delen på högre räntekostnader då föreningens lån var tvungna att omförhandlas under året. Räntorna ökade från 1,61 % till 2,79 % som en följd av höjd styrränta. Styrelsen beslutade att höja avgiften med hänsyn till ökade räntekostnader.

Anledning till förlust år 2023:

Årets resultat kommer inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden i någon större utsträckning. Förlusten beror på högre vattenkostnader då Region Gotland har höjt förbrukningsavgiften per kubik. Förlusten beror till viss del även på oförutsedda reparationer/underhåll av hyreslägenheterna, utöver detta har utbyte av värmepumpar samt byte av paneler på förråd och renoveringar av fasader skett, detta är planerat underhåll. Styrelsen har beslutat att höja förbrukningsavgiften motsvarande Region Gotlands höjning.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Årsavgifter / antalet kvm upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter: Räntebärande skulder på balansdagen / summan av totala antalet kvadratmeter

Sparande per kvadratmeter: Justerat resultat / summan av totala antalet kvadratmeter

Räntekänslighet per kvadratmeter: Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet

Energikostnad per kvadratmeter: Avser kostnader för värme, el och vatten

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt

!

JLTM JLHLGJ

Förändringar i eget kapital (EK)

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Reparations- och underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång	27 287 298	3 712 068	1 101 795	-3 745 327	-66 962	-2 710 494
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma	0	0		-66 962	66 962	0
Ansättning till reparations- och underhållsfond	0		310 000	-310 000	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	-384 718	-384 718
Belopp vid årets utgång	27 287 298	3 712 068	1 411 795	-4 122 289	-384 718	-4 507 007

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 122 290
Årets resultat	-384 718
Summa	-4 507 007

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-4 507 007
Summa	-4 507 007

f

JL TM JL HLGJ

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Medlemsavgifter		1 627 562	1 568 468
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 627 562	1 568 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-826 662	-745 189
Underhållskostnader		-366 336	0
Övriga externa kostnader		-85 113	-113 895
Styrelsens kostnader		-134 048	-129 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 388	-305 388
Summa rörelsekostnader		-1 717 547	-1 293 642
Rörelseresultat		-89 985	274 825
Finansiella poster			
Ränteintäkter		98 718	9 398
Räntekostnader		-393 451	-351 185
Summa finansiella poster		-294 733	-341 787
Resultat efter finansiella poster		-384 718	-66 962
Resultat före skatt		-384 718	-66 962
Årets resultat		-384 718	-66 962

1

TM JL HL
GD DL

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	38 427 273	38 728 065
Inventarier, verktyg och installationer	3	27 099	31 695
Summa materiella anläggningstillgångar		38 454 372	38 759 760
Summa anläggningstillgångar		38 454 372	38 759 760
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		352 790	307 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 778	22 262
Summa kortfristiga fordringar		451 568	329 314
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 730 386	3 878 675
Summa kassa och bank		3 730 386	3 878 675
Summa omsättningstillgångar		4 181 954	4 207 989
Summa tillgångar		42 636 326	42 967 749

1

TM JL HL
GS JL

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 287 298	27 287 298
Upplåtelsetavgifter		3 712 068	3 712 068
Fond för yttre underhåll		1 411 795	1 101 795
Summa bundet eget kapital		32 411 161	32 101 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 122 290	-3 745 328
Årets resultat		-384 718	-66 962
Summa fritt eget kapital		-4 507 007	-3 812 290
Summa eget kapital		27 899 566	28 288 871
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	14 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder	5	14 000 000	14 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 130	15 465
Skatteskulder		653 796	626 328
Övriga skulder		31 324	0
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter		34 922	37 085
Summa kortfristiga skulder		732 172	678 878
Summa eget kapital och skulder		42 636 326	42 967 749



TM JL HL
GJ JL

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital			
Rörelseresultat		-89 985	274 825
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		305 388	305 388
Erhållen ränta m.m.		98 718	9 398
Erlagd ränta		-393 451	-351 185
Betald inkomstskatt			
Summa Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-79 330	238 426
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		-122 254	-1 014
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-3 335	1 345
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		56 629	-58 750
Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		-68 960	-58 419
<i>Summa kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-148 290</i>	<i>180 007</i>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Nyttjad reparationsfond		0	-46 280
<i>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>0</i>	<i>-46 280</i>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Utbetald utdelning			
<i>Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar</i>		<i>-148 290</i>	<i>133 727</i>
<i>Förändring av likvida medel</i>			
Likvida medel vid periodens början		3 878 675	3 744 948
Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)		-148 290	133 727
<i>Likvida medel vid periodens slut</i>		<i>3 730 385</i>	<i>3 878 675</i>

1

TM JL HL
GJ JL

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BF-NAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas.

Typ av tillgång	Procent	Antal år
Byggnader	1,2	83
Inventarier, verktyg och installationer	10	10

Noter till balansräkning

2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 304 615	41 304 615
Utgående anskaffningsvärden	41 304 615	41 304 615
Ingående avskrivningar	-2 576 550	-2 275 758
Årets avskrivningar	-300 792	-300 792
Utgående avskrivningar	-2 877 342	-2 576 550
Redovisat värde	38 427 273	38 728 065

3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 919	45 919
Utgående anskaffningsvärden	45 919	45 919
Ingående avskrivningar	-14 224	-9 628
Årets avskrivningar	-4 596	-4 596
Utgående avskrivningar	-18 820	-14 224
Redovisat värde	27 099	31 695

1

TM JL HL
GD JK

4 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	31 950 000	31 950 000
Summa ställda säkerheter	31 950 000	31 950 000

5 Skulder som avser flera poster

Allmänt

Företagets banklån/skuld om 14 000 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	14 000 000	14 000 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Summa	14 000 000	14 000 000

Kommentar

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år är 14 000 000 kr.

1

TM JL HL
GJ JK

Underskrifter av årsredovisning

Ort

Visby 2024-05-20



Therese Melin
Styrelseordförande

Gustav Johansson
Styrelseledamot



Henrik Lundqvist
Styrelseledamot



Johan Linde
Styrelseledamot



Janina Lundqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2024



Lars Svensson
Auktoriserad revisor

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 2023.

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 2023 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. Risker 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.

1

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 revisionssted 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 20 maj 2024



Lars Svensson
Auktoriserad revisor