



ÅRSREDOVISNING

2023-09-01—2024-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
TVILLINGARNA I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tvillingarna i Kristinehamn



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

194 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

3654 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

6%



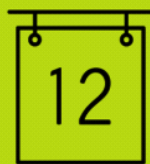
ENERGIKOSTNAD

256 kr/kvm



TOMTRÄTT

NEJ



ÅRSAVGIFT

845 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tvillingarna i Kristinehamn med säte i Kristinehamn org.nr. 773600-0451 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kristinehamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
TVILLINGARNA 11	1938-02-26	1938
TVILLINGARNA 12	1938-02-26	1938 och 1942

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
11	lokaler (hyresrätt)	1 312
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 710
23	p-platser	0

Totalt 94 objekt4 022

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 22 st 2 rok, 1 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Görel Hopman	Ordförande	2024-02-20
Sören Hamberg	Ledamot	2024-02-20
Jörgen Stenzelius	Ledamot	2023-02-28
Johan Karlsson	Ledamot, utsedd av HSB	2024-02-08
Maria Persson	Ledamot	2024-02-20
Linda Pettersson	Ledamot	2024-02-20
Pontus Rinstad	Ledamot	2023-02-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Görel Hopman, Jörgen Stenzelius och Pontus Rinstad.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Görel Hopman, Maria Persson, Linda Pettersson och Pontus Rinstad.

Revisorer har varit Rolf Olov Petersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Renate Stenzelius (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-20. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-05-01 med 6%.

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. Underhållsbehovet enligt UHP är lägre än fondsaldo, varför ingen avsättning görs.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 27 april 2024.

Föreningen har tecknat ett nytt elavtal som gäller i 5 år.

Föreningen hade den årliga höstutedagen i oktober. I samband med den lämnades utemöbler in för renovering vid Stadsbondgården. Föreningen hade också en vår-utedag i april.

Hissen i Kungsgatan 54 D är renoverad.

Föreningen har justerat antalet tunnor för sopsortering för att komma ner i kostnad.

Föreningen har bytt föreningslokal till den mindre lokalen som Hemänglarna hyrt tidigare. Den tidigare föreningslokalen som är större, är sedan december 2023 uthyrd.

Föreningen har fått en ny HSB-representant i styrelsen, Johan Karlsson.

Motorn till det gallerjalousie som sitter vid Christinateatern är utbytt då den gamla gått sönder.

Rör som sitter i källartaket på huset på Kungsgatan har renoverats.

Med anledning av inbrottsförsök i 36-huset har brytskydd installerats.

Det har varit en vattenläcka i 54-huset som orsakade en åtgång på 300 kubikmeter mer vatten än vanligt. Läckan har åtgärdats.

Tvättstugan har fått en fläkt installerad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1987	Stambyte
1987	Fönsterbyte
1987	Omläggning tak samt byte av stuprör och hängrännor

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

Årtal	Åtgärd
2025	Hissbyte Kungsgatan 54 C och Södra Staketgatan 36 E

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	194	307	263	308	282
Skuldsättning, kr/kvm	3 654	3 772	3 889	4 006	4 068
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 423	5 597	5 771	5 945	6 120
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	256	214	206	196	181
Årsavgifter, kr/kvm	845	806	774	752	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	64	64	65	64	64
Totala intäkter, kr/kvm	890	847	807	792	775
Nettoomsättning, tkr	3 580	3 394	3 246	3 186	3 087
Resultat efter finansiella poster, tkr	159	736	453	282	632
Soliditet, %	17	13	13	10	9

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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). Hushållsel tillkommer.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Hushållsel tillkommer.

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.

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	91 525	0	0	91 525
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 675 533	0	0	4 675 533
S:a bundet eget kapital, kr	4 767 058	0	0	4 767 058
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 415 914	736 400	0	-1 679 514
Årets resultat, kr	736 400	-736 400	-159 601	159 601
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 679 514	0	-159 601	-1 519 913
S:a eget kapital, kr	3 087 544	0	-159 601	3 247 145

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 679 514
Årets resultat, kr	159 601
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 519 913

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 519 913

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 579 793	3 394 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 174
Summa Rörelseintäkter		3 579 793	3 408 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 150 114	-1 670 641
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 096	-276 047
Personalkostnader	Not 6	-26 550	-28 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-618 748	-513 431
Summa Rörelsekostnader		-3 072 508	-2 488 383
Rörelseresultat		507 285	920 118
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 042	27 647
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 726	-211 366
Summa Finansiella poster		-347 684	-183 719
Resultat efter finansiella poster		159 601	736 400
Resultat före skatt		159 601	736 400
Årets resultat		159 601	736 400

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	14 301 734	14 861 127
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	59 355
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	685 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 986 734	14 920 482
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		14 987 234	14 920 982

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		126 441	93 476
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	19 097	9 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	102 966	108 590
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		248 504	211 633
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	3 338 981	3 576 111
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 338 981	3 576 111
Summa Omsättningstillgångar		3 587 485	3 787 744
Summa Tillgångar		18 574 719	18 708 726

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	91 525	91 525
Fond för yttre underhåll	4 675 533	4 675 533
Summa Bundet eget kapital	4 767 058	4 767 058

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 679 514	-2 415 914
Årets resultat	159 601	736 400
Summa Ansamlad förlust	-1 519 913	-1 679 514

Summa Eget kapital	3 247 145	3 087 544
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 460 000	6 764 000
Summa Långfristiga skulder		7 460 000	6 764 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 236 000	8 404 000
Leverantörsskulder		111 623	58 485
Skatteskulder		8 182	28 664
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	95 826	45 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	415 943	320 462
Summa Kortfristiga skulder		7 867 574	8 857 182

Summa Skulder		15 327 574	15 621 182
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		18 574 719	18 708 726
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	159 601	736 400
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	618 748	513 431
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	618 748	513 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	778 349	1 249 831
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-36 870	-130 308
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	178 391	-47 772
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	141 521	-178 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	919 870	1 071 751
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-685 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-685 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-472 000	-472 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-472 000	-472 000
Årets kassaflöde	-237 130	599 751
Likvida medel vid årets början	3 576 111	2 976 360
Likvida medel vid årets slut	3 338 981	3 576 111

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av redovisningsprinciper

Övergången till K3 har skett i enlighet med föreskrifterna i 35:e kapitlet. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen för år 2023/2024. Presenterade jämförelsetal överensstämmer därför med de uppgifter som redovisades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de räkenskapsår som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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:

Genomsnittlig avskrivningstid på byggnadskomponenter är 2,27 %.

Avskrivningstid på ventilation Christinateatern

20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5-15 år.

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

19483tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 290 574	2 183 392
	Hyror lokaler	1 211 468	1 132 766
	Hyror garage och parkeringsplatser	58 727	59 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 224	6 155
	Hyror övrigt	7 800	7 800
	Övriga primära intäkter	0	4 814
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 579 793	3 394 327
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 579 793	3 394 327

I årsavgifterna ingår el, vatten, värme och TV. Hushållsel tillkommer.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Bidrag	0	14 174
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	14 174

Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Förvaltningskostnader	-271 693	-174 197
	Hissar, serviceavtal & besiktning	-41 931	-38 592
	Reparationer	-201 968	-223 917
	El	-80 150	-91 305
	Uppvärmning	-726 400	-576 892
	Vatten	-222 487	-190 693
	Sophämtning	-94 493	-86 638
	Fastighetsförsäkring	-52 969	-49 506
	Kabel-TV och bredband	-49 236	-45 753
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-130 850	-130 850
	Förvaltningsavtalskostnader	-195 465	0
	Bevakningskostnader	-5 063	-3 740
	Övriga driftkostnader	-77 409	-58 558
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 150 114	-1 670 641

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Kundförluster	-191 136	-23 100
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 607	-6 153
	Administrationskostnader	-27 824	-6 893
	Extern revision	-11 401	-9 810
	Konsultkostnader	0	-11 425
	Medlemsavgifter	-22 400	-28 373
	Föreningsverksamhet	-5 349	-4 072
	Övriga förvaltningskostnader	-5 379	-186 221
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-277 096	-276 047
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-19 000	-19 400
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	0	-1 000
	Sociala avgifter	-4 550	-4 864
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-26 550	-28 264
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-618 748	-506 012
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-7 419
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-618 748	-513 431

Not 8	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 175 249	27 175 249
	Ingående anskaffningsvärde mark	145 349	145 349
	Omklassificering	111 288	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 431 886	27 320 598
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 459 471	-11 953 459
	Årets avskrivningar	-618 748	-506 012
	Omklassificering	-51 933	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 130 152	-12 459 471
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 301 734	14 861 127
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 857 000	4 857 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 060 000	4 060 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 970 000	1 970 000
	<i>Summa</i>	27 687 000	27 687 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 285 000	21 285 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 285 000	21 285 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	172 103	172 103
	Årets försäljning/utrangering	-172 103	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	0	172 103
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-112 748	-105 329
	Årets avskrivningar	0	-7 419
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	112 748	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	0	-112 748
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	59 355
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	685 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	685 000	0

Modernisering av hissar pågår till en total kostnad på ca 2 miljoner.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Andra kortfristigs fordringar	18 896	0
Skattekonto	201	9 567
<i>Summa Övriga fordringar</i>	19 097	9 567

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	37 417	34 261
Upplupna ränteutgifter	27 907	18 625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 643	55 704
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	102 966	108 590

Not 14	Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	1 712 865	0
SBAB	412 830	402 449
Collector	1 051 099	1 015 745
Nordea	162 187	2 157 917
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 338 981	3 576 111

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,52%	2026-12-01	7 932 000	472 000
Stadshypotek AB	1,53%	2024-10-30	6 764 000	0
			14 696 000	472 000

Långfristig del	7 460 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	472 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 764 000
Kortfristig del	7 236 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	472 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 888 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,14%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	53 087	6 481
	Medlemmars inre fond	31 637	31 637
	Övriga kortfristiga skulder	11 102	7 453
	<i>Summa Övriga skulder</i>	95 826	45 571
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	228 830	212 576
	Upplupna räntekostnader	68 378	26 132
	Övriga upplupna kostnader	118 735	81 754
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	415 943	320 462

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 HSB Brf Tvillingarna i Kristinehamn, org.nr. 773600-0451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tvillingarna i Kristinehamn för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tvillingarna i Kristinehamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Kristinehamn

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Olov Petersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Tvillingarna i Kristinehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖREL HOPMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 13:01:10



SÖREN HAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 10:20:25



PONTUS RINSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 11:41:36



LINDA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 11:12:11



MARIA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-24 kl. 09:04:07



JÖRGEN STENZELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 22:08:46



JOHAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 07:33:58



ROLF OLOV PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 10:16:15



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 15:12:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Tvillingarna i Kristinehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF OLOV PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 10:29:28



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 15:12:34



HSB – där möjligheterna bor