

# Årsredovisning

för

**Brf Tvinnaren**

Org.nr. 769622-5775

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

| Innehåll                        | Sida |
|---------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse          | 2    |
| Resultaträkning                 | 6    |
| Balansräkning                   | 7    |
| Kassaflödesanalys               | 9    |
| Noter                           | 10   |
| Underskrifter av årsredovisning | 12   |

Styrelsen för Brf Tvinnaren upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.

Verksamhetsberättelse för BRF Tvinnaren 2024

Styrelsen för BRF Tvinnaren vill härmed sammanfatta det gångna året 2024. Under året har föreningen genomfört en rad viktiga åtgärder för att säkerställa en välfungerande fastighetsförvaltning och för att stärka föreningens ekonomi och gemenskap.

### 1. Styrelse och möten

Styrelsen har under 2024 bestått av:

□ Ordförande: Therese Melin (jan 01 - maj 25) Janina Lundqvist (maj 25 - dec 31)

Vice ordförande: Janina Lundqvist (jan 01 - maj 25) Therese Melin (maj 25 - dec 31)

□ Områdesansvarig: Johan Linde

Under året har styrelsen hållit 12 styrelsemöten:

□ 16 jan, 13 feb, 14 mar, 18 apr, 14 maj, 25 maj (konstituerande), 11 jun, 10 jul, 20 aug, 17 sep, 22 okt och 19 nov.

Utöver dessa möten hölls en extra föreningsstämma den 28 september för att besluta om uppdaterade stadgar, bland annat gällande andrahandsuthyrning.

### 2. Fastighetsförvaltning och underhåll

□ Målningsarbeten och fasadinspektioner Lecon AB har under 2024 fortsatt med målning av förråd och genomfört inspektion av fasaderna. För en större åtgärd av bostadshusens fasader togs offerter in från Sandå AB och Måleriservice AB. Styrelsen har valt att avvakta med beslut kring den omfattande ommålningen, då en majoritet av styrelsens medlemmar inte längre äger andelar i föreningen och anser att nästa styrelse bör fatta detta beslut.

Vattenkris och klorering I juli upptäcktes levande organismer i dricksvattnet, varpå Region Gotland tvingades stänga av vattentillförseln till BRF Tvinnaren. Styrelsen genomförde en omfattande klorering av samtliga ledningar tillsammans med en VVS-konsult och Lecon AB samt installerade backventiler till varje hushåll. Värmepumpar Under året har föreningen bytt ut sammanlagt fyra värmepumpar (på Tvinnaregatan 9, 11, 27 och 61). På Tvinnaregatan 55 och 57 åtgärdades problemen genom reparation (byte av kondensatorer), vilket gjorde ett fullständigt pumpbyte onödigt i dagsläget. Avtal för klippning av gräsytor har fortsatt med Lyanders. Projektet med belysning på södra grönområdet sköts upp till 2025.

□ Gerth Hellgren kommer att sköta snöröjning säsongen 2024/2025.

### 3. Ekonomiska beslut

□ Placeringar

Under året hade föreningen 2 000 000 kronor placerade på ett fasträntekonto. Efter att en tidigare placering på 2 000 000 kronor löpte ut, justerades det nysatta beloppet till 1 750 000 kronor istället för att förlängas med hela beloppet. Detta gjordes för att frigöra medel med hänsyn till de oförutsedda kostnaderna för vattenkrisen och fler värmepumpsbyten än planerat.

Höjda avgifter

1

HL JL TM  
JL GJ

2025 Styrelsen beslutade under hösten 2024 om en avgiftshöjning från och med 2025:190 kr/mån för bostäder på 82 kvm

□ 162 kr/mån för bostäder på 70 kvm

#### 4. Nya och avflyttade medlemmar

Under 2024 har sex lägenheter bytt ägare. Styrelsen vill tacka de avflyttade för deras tid i BRF Tvinnaren och hälsar de nyinflyttade varmt välkomna till föreningen.

#### 5. Styrelseförändringar och framtid

Under hösten och slutet på 2024 flyttade Gustav Johansson (ekonomiansvarig), Janina Lundqvist (ordförande) och Henrik Lundqvist (sekreterare) från BRF Tvinnaren. De fortsätter dock i styrelsen fram till årsstämman 2025 för att säkerställa en smidig överlämning och kontinuitet i föreningens arbete.

Valberedningen har fått i uppdrag att söka nya kandidater inför nästa mandatperiod. Styrelsen uppmanar alla medlemmar som är intresserade av att engagera sig att kontakta valberedningen eller styrelsen direkt.

#### 6. "Bra att veta i BRF Tvinnaren"

Under 2024 färdigställdes det omfattande dokumentet "Bra att veta i BRF Tvinnaren", vilket fungerar som en praktisk handbok och komplement till stadgarna. Dokumentet beskriver bland annat:

□ Föreningens historia och grundläggande bostadsinformation.

Styrelsens och medlemmarnas roller och ansvar. Underhåll, ekonomi, försäkringar samt regler och riktlinjer inom föreningen.

□ Vägledning kring andrahandsuthyrning, bygge av uteplatser/förråd, värmepumpsinstallationer m.m.

Det kompletta dokumentet finns att ladda ner från föreningens hemsida [www.tvinnaren.se](http://www.tvinnaren.se). Styrelsen rekommenderar alla medlemmar, både nya och gamla, att läsa igenom materialet för att få en bra överblick över livet i BRF Tvinnaren.

#### 7. Sammanfattning och tack

2024 har varit ett händelserikt år för BRF Tvinnaren, präglad av större underhållsinsatser, en vattenkris som löstes genom effektivt samarbete med entreprenörer och myndigheter samt en fortsatt förstärkning av föreningens ekonomi. Vi har välkomnat flera nya medlemmar och ser fram emot att fortsätta utveckla vårt område tillsammans.

Styrelsen vill tacka alla boende för ert engagemang och uppmanar alla att hålla sig uppdaterade via föreningens hemsida och e-postutskick. Tillsammans skapar vi en trygg och trivsamt miljö i BRF Tvinnaren.

Föreningen har säte i Gotlands län.

1

HL JL TM  
JL GJ

Flerårsöversikt

|                                                     | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                     | 1 622 583 | 1 627 562 | 1 568 468 | 1 510 104 | 1 484 217 |
| Resultat efter finansiella poster                   | -498 909  | -384 718  | -66 962   | 43 184    | 157 470   |
| Soliditet (%)                                       | 65        | 65        | 66        | 66        | 66        |
| Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 562       | 532       | 513       | 483       | 0         |
| Skuldsättning per kvadratmeter                      | 5 469     | 5 469     | 5 469     | 5 469     | 0         |
| Sparande per kvadratmeter                           | 90        | 106       | 88        | 129       | 0         |
| Räntekänslighet per kvadratmeter (%)                | 10        | 10        | 11        | 11        | 0         |
| Energikostnad per kvadratmeter                      | 77        | 77        | 75        | 66        | 0         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)  | 83        | 84        | 84        | 82        | 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 vattenförbrukningen 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

Årets förlust beror främst på höga kostnader kopplade till vattenkrisen i juli och fortsatt planerat underhåll. Förlusten beror även på att ett antal stolparmaturer avseende gatubelysningen har behövts bytas ut samt har en hjärtstartare köpts in under året. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden kommer inte påverkas i någon jättestor utsträckning med hänsyn till resultatet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Årsavgifter / antalet kvm upplåtna med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen / summan av totala antalet kvadratmeter. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande per kvadratmeter: Justerat resultat / summan av totala antalet kvadratmeter. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per 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 rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

1

UL JL TM  
JL GJ

**Förändringar i eget kapital (EK)**

|                                                       | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Reparations- och<br>underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                               | 27 287 298      | 3 712 068          | 1 411 795                          | -4 122 290             | -384 718          | 27 904 153 |
| Balanseras i ny räkning                               | 0               | 0                  | 0                                  | -384 718               | 384 718           | 0          |
| Avsättning till<br>reparations- och<br>underhållsfond | 0               | 0                  | 885 000                            | -885 000               | 0                 | 0          |
| Årets resultat                                        | 0               | 0                  | 0                                  | 0                      | -498 909          | -498 909   |
| Belopp vid årets utgång                               | 27 287 298      | 3 712 068          | 2 296 795                          | -5 392 008             | -498 909          | 27 405 244 |

**Resultatdisposition****Till årsstämman förfogande står följande medel:**

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 392 007        |
| Årets resultat      | -498 909          |
| <b>Summa</b>        | <b>-5 890 917</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -5 890 917        |
| <b>Summa</b>            | <b>-5 890 917</b> |

1

HL JL TM  
JL GD

# Resultaträkning

| Resultaträkning                                      | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      |     | 1 622 583                | 1 627 562                |
| Övriga rörelseintäkter                               | 2   | 14 924                   | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>1 637 507</b>         | <b>1 627 562</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                      |     | -966 852                 | -826 662                 |
| Underhållskostnader                                  |     | -318 459                 | -366 336                 |
| Övriga externa kostnader                             |     | -123 566                 | -85 113                  |
| Styrelsens kostnader                                 |     | -139 304                 | -134 048                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -305 384                 | -305 388                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-1 853 565</b>        | <b>-1 717 547</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>-216 058</b>          | <b>-89 985</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 111 426                  | 98 718                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |     | -394 277                 | -393 451                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-282 851</b>          | <b>-294 733</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>-498 909</b>          | <b>-384 718</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>-498 909</b>          | <b>-384 718</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>-498 909</b>          | <b>-384 718</b>          |

1

HL JL  
TM JL G3

# Balansräkning

| Balansräkning Tillgångar                      | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 3   | 38 126 481        | 38 427 273        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 4   | 22 507            | 27 099            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>38 148 988</b> | <b>38 454 372</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>38 148 988</b> | <b>38 454 372</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |     | 352 536           | 352 790           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 60 716            | 98 778            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>413 252</b>    | <b>451 568</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 3 591 212         | 3 730 386         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>3 591 212</b>  | <b>3 730 386</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>4 004 464</b>  | <b>4 181 954</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>42 153 452</b> | <b>42 636 326</b> |

Y

HL JL  
TM 32 G>

# Balansräkning

| Balansräkning Eget kapital och skulder       | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 27 287 298        | 27 287 298        |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 3 712 068         | 3 712 068         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 296 795         | 1 411 795         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>33 296 161</b> | <b>32 411 161</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -5 392 007        | -4 122 290        |
| Årets resultat                               |     | -498 909          | -384 718          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-5 890 917</b> | <b>-4 507 007</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>27 405 244</b> | <b>27 904 154</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5   | 14 000 000        | 14 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | 6   | <b>14 000 000</b> | <b>14 000 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 8 756             | 12 130            |
| Skatteskulder                                |     | 677 232           | 653 796           |
| Övriga skulder                               |     | 30 152            | 31 324            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7   | 32 068            | 34 922            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>748 208</b>    | <b>732 172</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>42 153 452</b> | <b>42 636 326</b> |

4

HL JL  
TM 7L G5

# Kassaflödesanalys

| Kassaflödesanalys                                             | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                               |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                               |     | -216 058                 | -89 985                  |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b> |     |                          |                          |
| Avskrivningar och nedskrivningar                              |     | 305 384                  | 305 388                  |
| Erhållen ränta                                                |     | 111 426                  | 98 718                   |
| Erlagd ränta                                                  |     | -394 277                 | -393 451                 |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>          |     |                          |                          |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar               |     | 38 316                   | -122 254                 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                           |     | -3 374                   | -3 335                   |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder                  |     | 19 410                   | 56 629                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>               |     | <b>-139 173</b>          | <b>-148 290</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                               |     |                          |                          |
| Nyttjad reparationsfond                                       |     |                          | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>               |     |                          | <b>0</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                       |     |                          |                          |
| Likvida medel vid årets början                                |     | 3 730 386                | 3 878 674                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                           |     | <b>3 591 212</b>         | <b>3 730 385</b>         |

9

HL JL

TM JL G>

# Noter

## Not 1 – Redovisningsprinciper

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### 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:

### Avskrivning

Avskrivningsprinciper

| Typ av tillgång                                | Procent | År |
|------------------------------------------------|---------|----|
| <b>Byggnader</b>                               |         |    |
| Bostadshus                                     | 1,2     | 83 |
| <b>Inventarier, verktyg och installationer</b> |         |    |
| Inventarier                                    | 10      | 10 |

## Not 2 – Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter per intäktslag

| Intäktslag     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------|------------|------------|
| LF, återbäring | 14 924     | 0          |

## Not 3 – Byggnader och mark

Byggnader och mark

|                                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden          | 41 304 615        | 41 304 615        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>   | <b>41 304 615</b> | <b>41 304 615</b> |
| Ingående avskrivningar               | -2 877 342        | -2 576 550        |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b> |                   |                   |
| Årets avskrivningar                  | -300 792          | -300 792          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>        | <b>-3 178 134</b> | <b>-2 877 342</b> |
| <b>Redovisat värde</b>               | <b>38 126 481</b> | <b>38 427 273</b> |

1

HL JL  
TM JLGJ

## Not 4 – Inventarier, verktyg och installationer

inventarier, verktyg och installationer

|                                      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden          | 45 919         | 45 919         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>   | <b>45 919</b>  | <b>45 919</b>  |
| Ingående avskrivningar               | -18 820        | -14 224        |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b> |                |                |
| Årets avskrivningar                  | -4 592         | -4 596         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>        | <b>-23 412</b> | <b>-18 820</b> |
| <b>Redovisat värde</b>               | <b>22 507</b>  | <b>27 099</b>  |

## Not 5 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

|                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 31 950 000        | 31 950 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>31 950 000</b> | <b>31 950 000</b> |

## Not 6 – Långfristiga skulder

Föreningens banklån/skuld om 14 000 000 kr ligger som amorteringsfria tillsvidare. Därav är de enbart upptagna som långfristiga skulder

Föreningens lån är fördelade på två lån hos LF Bank, båda lånen har under verksamhetsåret haft en bunden ränta på 2,79% på båda lånen.

| Långfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Banklån              | 14 000 000 | 14 000 000 |

## Not 7 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Typ av interimspost   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Revisionskostnad      | 14 250        | 10 000        |
| Avgift januari - mars | 9 870         | 9 384         |
| Hyrer januari         | 7 948         | 15 538        |
| <b>Summa</b>          | <b>32 068</b> | <b>34 922</b> |

4

HL JL

TM JLG

## Underskrifter av årsredovisning

Ort

Visby 2025-05-15



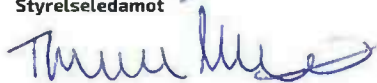
Janina Lundqvist

**Styrelseordförande / Styrelseledamot**



Henrik Lundqvist

**Styrelseledamot**



Therese Melin

**Styrelseledamot**



Gustav Johansson

**Styrelseledamot**



Johan Linde

**Styrelseledamot**

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2025



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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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 2024 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:

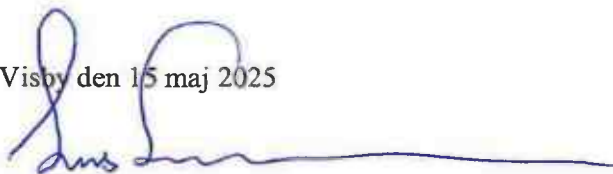
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 15 maj 2025



Lars Svensson  
Auktoriserad revisor