



# ÅRSREDOVISNING

2024-09-01—2025-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
TVILLINGARNA I KRISTINEHAMN**



**HSB – där möjligheterna bor**

# HSB Brf Tvillingarna i Kristinehamn



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**215 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**3537 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**6%**



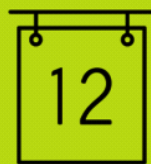
**ENERGIKOSTNAD**  
**255 kr/kvm**

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.



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSAVGIFT**  
**899 kr/kvm**

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://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 2024-09-01 - 2025-08-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2025-04-14.

### 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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
11	lokaler (hyresrätt)	1 312
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 710
23	p-platser	0
<b>Totalt 94 objekt</b>		<b>4 022</b>

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	2025-02-18
Sören Hamberg	Ledamot	2024-02-20
Johan Karlsson	Ledamot, utsedd av HSB	2024-02-08
Maria Persson	Ledamot	2024-02-20
Linda Pettersson	Ledamot	2024-02-20
Pontus Rinstad	Ledamot	2025-02-18
Stefan Martnell	Ledamot	2025-02-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Görel Hopman, Sören Hamberg, Maria Persson och Linda Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 10 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 vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-18. På stämman deltog 20 personer varav 17 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-04-01 med 5%.

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 17 april 2024.

Föreningen har haft en gemensam städdag för gården i oktober och en i maj.

Vetekransen har avslutat sin verksamhet och därmed sagt upp lokalerna per den sista april 2025. Den lilla lokalen är uthyrd och där bedrivs sedan sensommaren en Mackeria.

Föreningen har satt in en ny allmän ventilation i Mackerians lokal då det saknades sedan tidigare.

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
2025	Åtgärda ventilationen i tvättstugan

## Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 16 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	215	194	307	263	308
Skuldsättning, kr/kvm	3 537	3 654	3 772	3 889	4 006
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 249	5 423	5 597	5 771	5 945
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	255	256	214	206	196
Årsavgifter, kr/kvm	899	845	806	774	752
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	64	64	65	64
Totala intäkter, kr/kvm	921	890	847	807	792
Nettoomsättning, tkr	3 704	3 580	3 394	3 246	3 186
Resultat efter finansiella poster, tkr	278	159	736	453	282
Soliditet, %	19	17	13	13	10

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 767 058</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 767 058</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 679 514	159 601	0	-1 519 913
Årets resultat, kr	159 601	-159 601	278 727	278 727
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 519 913</b>	<b>0</b>	<b>278 727</b>	<b>-1 241 186</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 247 145</b>	<b>0</b>	<b>278 727</b>	<b>3 525 872</b>

\* 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	-1 519 913
Årets resultat, kr	278 727
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 241 186</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 241 186</b>

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

# Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	3 703 664	3 579 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 647	0
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>3 786 311</strong>	<strong>3 579 793</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-2 172 973	-2 150 114
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 474	-277 096
Personalkostnader	Not 6	-35 976	-26 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-646 148	-618 748
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-2 987 572</strong>	<strong>-3 072 508</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>798 739</strong>	<strong>507 285</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 035	55 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-562 048	-402 726
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-520 013</strong>	<strong>-347 684</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>278 727</strong>	<strong>159 601</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>278 727</strong>	<strong>159 601</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>278 727</strong>	<strong>159 601</strong>

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	14 495 586	14 301 734
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	685 000
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 495 586</b>	<b>14 986 734</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**14 496 086**      **14 987 234**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 670	126 441
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 442	19 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	86 609	102 966
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>104 721</b>	<b>248 504</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	4 038 372	3 338 981
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>4 038 372</b>	<b>3 338 981</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 143 092**      **3 587 485**

### Summa Tillgångar

**18 639 178**      **18 574 719**

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

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

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 519 913	-1 679 514
Årets resultat	278 727	159 601
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 241 186</b>	<b>-1 519 913</b>

### Summa Eget kapital

**3 525 872**      **3 247 145**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 752 000	7 460 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>13 752 000</b>	<b>7 460 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		472 000	7 236 000
Leverantörsskulder		-1 691	111 623
Skatteskulder		0	8 182
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	108 276	95 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	782 722	415 943
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 361 306</b>	<b>7 867 574</b>

### Summa Skulder

**15 113 306**      **15 327 574**

### Summa Eget kapital och skulder

**18 639 178**      **18 574 719**

# Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	278 727	159 601
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	646 148	618 748
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>646 148</b>	<b>618 748</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>924 875</b>	<b>778 349</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	143 783	-36 870
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	257 733	178 391
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>401 516</b>	<b>141 521</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 326 391</b>	<b>919 870</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-155 000	-685 000
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-155 000</b>	<b>-685 000</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-472 000	-472 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-472 000</b>	<b>-472 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>699 391</b>	<b>-237 130</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 338 981</b>	<b>3 576 111</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 038 372</b>	<b>3 338 981</b>

## 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.

### 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:	2,30 %
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	19483 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 435 388	2 290 574
	Hyror lokaler	1 179 546	1 211 468
	Hyror garage och parkeringsplatser	59 400	58 727
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 530	11 224
	Hyror övrigt	7 800	7 800
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 703 664</b>	<b>3 579 793</b>
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 703 664</b>	<b>3 579 793</b>

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	82 647	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>82 647</b>	<b>0</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-188 294	-271 693
	Hiss, serviceavtal & besiktning	-45 613	-41 931
	Reparationer	-297 998	-201 968
	El	-80 972	-80 150
	Uppvärmning	-673 278	-726 400
	Vatten	-272 309	-222 487
	Sophämtning	-109 520	-94 493
	Fastighetsförsäkring	-57 041	-52 969
	Kabel-TV och bredband	-55 795	-49 236
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-130 850	-130 850
	Förvaltningsavtalskostnader	-205 400	-195 465
	Bevakningskostnader	-2 998	-5 063
	Övriga driftkostnader	-52 905	-77 409
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 172 973</b>	<b>-2 150 114</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Kundförluster	-22 641	-191 136
	Kostnader överlåtelse och panter	-24 072	-13 607
	Administrationskostnader	-6 025	-27 824
	Extern revision	-18 774	-11 401
	Konsultkostnader	-27 814	0
	Medlemsavgifter	-21 907	-22 400
	Föreningsverksamhet	-4 704	-5 349
	Övriga förvaltningskostnader	-6 537	-5 379
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-132 474</b>	<b>-277 096</b>
		<b>2024-09-01 2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 2024-08-31</b>
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-26 700	-19 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-6 276	-4 550
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-35 976</b>	<b>-26 550</b>
		<b>2024-09-01 2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 2024-08-31</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-646 148	-618 748
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-646 148</b>	<b>-618 748</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 286 537	27 175 249
	Ingående anskaffningsvärde mark	145 349	145 349
	Årets investeringar	155 000	111 288
	Omklassificeringar	685 000	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>28 271 886</b>	<b>27 431 886</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 130 152	-12 459 471
	Årets avskrivningar	-646 148	-618 748
	Återförda avskrivningar	0	0
	Omklassificeringar	0	-51 933
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-13 776 300</b>	<b>-13 130 152</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>14 495 586</b>	<b>14 301 734</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 874 000	4 857 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 399 000	4 060 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 806 000	1 970 000
	<i>Summa</i>	<b>26 879 000</b>	<b>27 687 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 285 000	21 285 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>21 285 000</b>	<b>21 285 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	685 000	0
	Årets investeringar	0	685 000
	Omklassificering till byggnad	-685 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>685 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar** **2025-08-31** **2024-08-31***Övriga fordringar*

Övriga fordringar	1 442	19 097
-------------------	-------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 442</b>	<b>19 097</b>
--------------------------------	--------------	---------------

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-08-31** **2024-08-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	39 249	37 417
------------------------	--------	--------

Upplupna ränteintäkter	17 548	27 907
------------------------	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 812	37 643
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>86 609</b>	<b>102 966</b>
---	---------------	----------------

**Not 13 Kassa och bank** **2025-08-31** **2024-08-31***Kassa och bank*

Handelsbanken	2 522 259	1 712 865
---------------	-----------	-----------

SBAB	425 952	412 830
------	---------	---------

Collector	1 090 161	1 051 099
-----------	-----------	-----------

Nordea	0	162 187
--------	---	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>4 038 372</b>	<b>3 338 981</b>
-----------------------------	------------------	------------------

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-08-31**

<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	7 460 000	472 000
Stadshypotek AB	3,33%	2028-01-30	6 764 000	0
			<b>14 224 000</b>	<b>472 000</b>

Långfristig del	13 752 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	472 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	0
-------------------------------------	---

Kortfristig del	472 000
-----------------	---------

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	3,95%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	60 212	53 087
	Inre fond	31 637	31 637
	Övriga kortfristiga skulder	16 427	11 102
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>108 276</b>	<b>95 826</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	248 292	228 830
	Upplupna räntekostnader	74 969	68 378
	Övriga upplupna kostnader	459 461	118 735
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>782 722</b>	<b>415 943</b>

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.

Årsredovisningen är daterad 2025-12-03

# 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 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 betryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Olov Petersson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-12-05 kl. 09:23:28



### Stefan Martnell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 09:50:28



### Sören Hamberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-05 kl. 17:19:40



### Pontus Rinstad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 09:48:36



### Linda Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-06 kl. 17:39:26



### Maria Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 11:05:43



### Johan Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-05 kl. 15:36:27



### Rolf Olov Petersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 15:23:22



### Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 15:49:39



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 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: 2025-12-18 kl. 15:19:35



### Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 15:49:21

