

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen

Tvestjärten Norra

Org nr 716407-2709

1 januari - 31 december

& 2024

ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Norra i Helsingborg
får härmed avlämna årsredovisning för 2024.01.01 - 2024.12.31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Helsingborg.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tvestjärten 12, Helsingborgs kommun innehållande 8 lägenheter, om totalt 416 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 6 731 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

Föreningsstämma

Föreningsstämman hölls 2024-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Sabina Rizvic	Ordförande
Bektas Cicek	Ledamot
Fadel Chams	Ledamot

Ordinarie revisor

Patrik Henriksson	Auktoriserad Revisor
-------------------	----------------------

Styrelsen har hållit 4 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

 Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31	2022.01.01- 2022.12.31	2021.01.01- 2021.12.31
Nettoomsättning	487 413	467 068	495 821	477 771
Resultat efter finansiella poster	-142 108	-2 362		-222 309
Balansomslutning				
Soliditet (%)	6	10	10	10
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsätt	1 171	1 122	1 191	1 148
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	5 348	5 491	5 635	5 779
Sparande/kvm	Neg	52	48	479
Räntekänslighet %	5	5	5	5
Energikostnad/kvm	315	291	300	275

Förändringar i eget kapital

	Grundavgifter	Inre fond	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	120 000	3 349	20 982	138 859
Resultatdisposition			20 193	-20 193
Årets resultat				-142 108
Belopp vid årets utgång	120 000	3 349	41 175	-23 442

Händelser under året

Takrenoveringen på föreningens fastighet har belastat årets resultat med 242.631 kr vilket starkt bidragit till att det redovisas ett negativt resultat och att nyckeltalet för sparande blir negativt. Kommande året räknar styrelsen med att föreningen ska kunna redovisa en mindre vinst då inga större renoverings- eller underhållsprojekt är planerade.

Avgifterna höjdes under 2024 med 4%.

Resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat	118 666
Årets resultat	-142 108
	-23 442

Förslag till disposition

Avsättning till yttre underhållsfond	20 193
Balanseras i ny räkning	-43 635

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

	Not	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Årsavgifter	2	487 413	467 068
Övriga intäkter		1 398	5 259
Summa		488 811	472 327
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnad	3	-459 256	-303 259
Övriga externa kostnader	4	-40 799	-39 431
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-29 092	-29 092
Summa		-529 147	-371 782
Rörelseresultat		-40 336	100 545
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 827	-102 907
Summa		-101 772	-102 907
Resultat efter finansiella poster		-142 108	-2 362
Resultat före skatt		-142 108	-2 362
Årets resultat		-142 108	-2 362

8

Balansräkning

	Not	2024.12.31	2023.12.31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 265 798	2 294 889
		<u>2 265 798</u>	<u>2 294 889</u>
Summa anläggningstillgångar		2 265 798	2 294 889
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 273	28 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 076	5 835
		<u>29 349</u>	<u>34 153</u>
<i>Kassa och bank</i>		217 976	372 959
		<u>217 976</u>	<u>372 959</u>
Summa omsättningstillgångar		247 325	407 112
Summa tillgångar		2 513 123	2 702 001

&

Balansräkning

	Not	2024.12.31	2023.12.31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		120 000	120 000
Fond yttre underhåll		41 175	20 982
Fond inre underhåll		3 349	3 349
		<u>164 524</u>	<u>144 331</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		118 666	141 221
Årets resultat		-142 108	-2 362
		<u>-23 442</u>	<u>138 859</u>
Summa eget kapital		141 082	283 190
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	6	1 498 000	2 225 000
		<u>1 498 000</u>	<u>2 225 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut		727 000	60 000
Leverantörsskulder		43 732	19 437
Övriga skulder	7	34 740	24 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		68 569	89 510
		<u>874 041</u>	<u>193 811</u>
Summa eget kapital och skulder		2 513 123	2 702 001

&

Kassaflödesanalys

	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat	-40 336	100 545
Avskrivningar	29 092	29 092
Erhållen ränta	55	0
Erlagd ränta	-101 827	-102 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-113 016	26 730
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av kortfristiga skulder	13 230	30 260
Ökning av rörelsefordringar	4 804	-13 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-94 982	43 482
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0
Långfristiga skulder (Ökning + - Minskning -)	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-60 000
 Årets kassaflöde	-154 982	-16 518
Likvida medel vid årets början	372 959	389 478
Likvida medel vid årets slut	217 977	372 960



Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade livslängden.
Följande avskrivningsprinciper tillämpas.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

100 år

Mark avskrives ej

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	487 413	467 068
Summa	487 413	467 068

Not 3 Fatsighets- och förvaltningskostnader	2024	2023
Vatten	37 843	32 668
Bränsle	62 150	58 499
El	31 172	29 998
Försäkringspremie	19 469	20 279
Kabel TV	7 454	8 992
Fastighetsskatt	13 040	12 712
Reparationer och underhåll, skötsel	288 128	140 111
Summa	459 256	303 259

Not 4 Övriga externa kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader, revisionsarvode	38 660	37 762
Övriga externa kostnader	2 139	1 669
Summa	40 799	39 431

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	2024.12.31	2023.12.31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	2 956 991	2 956 991
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	2 956 991	2 956 991
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>	 -662 102	 -633 010
Årets avskrivning	-29 091	-29 092
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-691 193	-662 102
Utgående redovisat värde	2 265 798	2 294 889
 <i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	2 080 000	2 080 000
Byggnader	4 651 000	4 651 000
	6 731 000	6 731 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut Långivare

	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Stadshypotek (förfallodag 2025-01-28)	4,7	667 000	0
Stadshypotek (förfallodag 2026-07-30)	4,05	1 558 000	60 000

Föreningen har ett lån som förfaller inom 12 månader efter balandagen. Lånet redovisas därför som kortfristigt i balansräkningen även om lånet kommer att förnyas.

Not 7 Kortfristiga skulder

	2024.12.31	2023.12.31
Övrig skuld	8 988	0
Aktuell skatteskuld	25 752	24 864
	34 740	24 864

Övriga Noter

Not 8 Ställda säkerheter	2024.12.31	2023.12.31
Fastighetsinteckningar	2 871 000	2 871 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

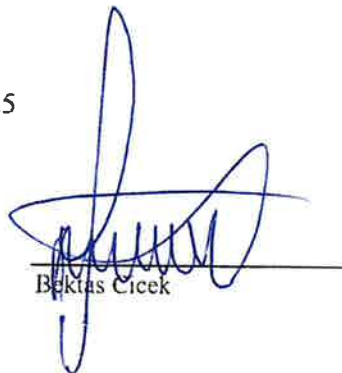
Helsingborg den 29/4 2025



Sabina Rizvic
ordförande



Fadcl Chams



Bektaş Cicek

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats
den 7 / 5 2025



Patrik Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Norra
Org nr 716407-2709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Norra för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Norras finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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 Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Norra 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 de 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. De 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 avveckla 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.

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 Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Norra för räkenskapsåret 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 Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Norra 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Landskrona den 7 maj 2025


Patrik Henriksson
Auktoriserad revisor

Resultatrapport redovisning

2025-05-08
08:03

4517 Brf Tvestjärten Norra

716407-2709

Anita Önnerby

Sida 1

Datum=2024-01-01 - 2024-12-31

Konto	2024-01-01 - 2024-12-31	%	Ackumulerat 2024-12-31	%
Rörelsens inkomster/intäkter				
Huvudintäkter				
3020 Årsavgifter	487 413,00	99,71	487 413,00	99,71
3030 Övrigt inbet	1 398,00	0,29	1 398,00	0,29
Summa Huvudintäkter	488 811,00	100,00	488 811,00	100,00
3740 Öresutjämning	0,66	0,00	0,66	0,00
Summa Inkomster/intäkter	488 811,66	100,00	488 811,66	100,00
Rörelsens kostnader				
Övriga externa rörelsekostn.				
5120 Värme (prel fr Västra)	-62 150,00	-12,71	-62 150,00	-12,71
5121 Driftoptimering	-6 851,00	-1,40	-6 851,00	-1,40
5130 El	-31 172,00	-6,38	-31 172,00	-6,38
5140 Vatten, avlopp, sopor	-37 843,00	-7,74	-37 843,00	-7,74
5150 Tele2	-9 454,00	-1,93	-9 454,00	-1,93
5160 Vicevärd	-2 000,00	-0,41	-2 000,00	-0,41
5170 Rep och underhåll av fastighet	-242 631,00	-49,64	-242 631,00	-49,64
5180 Gårdsskötsel via Östra	0,00	0,00	0,00	0,00
5190 Städ HSB	-5 100,00	-1,04	-5 100,00	-1,04
5191 Fastighetsskatt/fastighetsavg	-13 040,00	-2,67	-13 040,00	-2,67
5510 Rep o underh maskin tekn anläg	-29 546,35	-6,04	-29 546,35	-6,04
6310 Företagsförsäkringar	-18 069,00	-3,70	-18 069,00	-3,70
6311 Anticimex skadedjur	-1 400,00	-0,29	-1 400,00	-0,29
6420 Ersättningar till revisor	-16 251,00	-3,32	-16 251,00	-3,32
6530 Redovisningstjänster	-22 409,00	-4,58	-22 409,00	-4,58
6560 Serviceavg.branschorg.	-1 769,00	-0,36	-1 769,00	-0,36
6990 Övriga externa kostnader	-180,00	-0,04	-180,00	-0,04
Summa Övriga rörelsekostnader	-499 865,35	-102,26	-499 865,35	-102,26
Kostnader personal				
7690 Övriga personalkostnader	-190,00	-0,04	-190,00	-0,04
Personalkostnader	-190,00	-0,04	-190,00	-0,04
Rörelsens kostnader	-500 055,35	-102,30	-500 055,35	-102,30
Av och nedskrivningar				
7820 Avskrivning byggnader/mark	-29 092,00	-5,95	-29 092,00	-5,95
Summa Av och nedskrivningar	-29 092,00	-5,95	-29 092,00	-5,95
Rörelseresultat	-40 335,69	-8,25	-40 335,69	-8,25
Finansiella intäkter kostnader				
Räntekost o liknande resposter				
8400 Räntekostnader	-101 827,00	-20,83	-101 827,00	-20,83
8421 Ränta skattekontot	55,00	0,01	55,00	0,01
Räntekost o liknande resposter	-101 772,00	-20,82	-101 772,00	-20,82
Finansiella intäkter kostnader	-101 772,00	-20,82	-101 772,00	-20,82
Res.efter finansiella poster	-142 107,69	-29,07	-142 107,69	-29,07
Årets resultat				
8999 Årets resultat	142 107,69	29,07	142 107,69	29,07
Resultat	142 107,69	29,07	142 107,69	29,07

Resultatrapport redovisning

2025-05-08
08:03

4517 Brf Tvestjärten Norra
716407-2709 Anita Önnery

Sida 2

Datum=2024-01-01 - 2024-12-31

Konto	2024-01-01 - 2024-12-31	%	Ackumulerat 2024-12-31	%
Beräknat Resultat	0,00	0,00	0,00	0,00