ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen

Tvestjärten Norra

Org nr 716407-2709

1 januari - 31 december

2025

ÅRSREDOVISNING 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Norra i Helsingborg
får härmed avlämna årsredovisning för 2025.01.01 - 2025.12.31

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.

Fastighetens taxeringsvärde är 6 872 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

Föreningsstämma

Föreningsstämman hölls 25-06-15

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jessica Eklund	Ordförande
Alejandro Venero Calderon	Ledamot
Qigi Wang	Ledamot

Ordinarie revisor

Patrik Henriksson	Auktoriserad Revisor

Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2025.01.01-2025.12.31	*2024.01.01-2024.12.31*	*2023.01.01-2023.12.31*	*2022.01.01-2022.12.31*
Nettoomsättning	516 084	487 413	467 068	495 821
Resultat efter finansiella poster	26 526	-142 108	-2 362	-7 903
Balansomslutning				
Soliditet (%)	6	6	10	10
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsätt	1 240	1 171	1 122	1 191
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	5 203	5 348	5 491	5 635
Sparande/kvm	133	Neg	52	48
Räntekänslighet %	5	5	5	5
Energikostnad/kvm	352	315	291	300

Förändringar i eget kapital	*Grundavgifter*	*Inre fond*	*Yttre fond*	*Fritt eget kapital*
Belopp vid årets ingång	120 000	3 349	41 175	-23 442
Resultatdisposition			20 193	-20 193
Årets resultat				26 526
Belopp vid årets utgång	120 000	3 349	61 368	-17 109

Händelser under året.

Under året har inga väsentliga händelser skett.

Resultatdisposition

Medel att disponera	
Balanserat resultat	-43 635
Årets resultat	26 526
	-17 109

Förslag till disposition	
Avsättning till yttre underhållsfond	20 193
Balanseras i ny räkning	-37 302
	-17 109

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

Resultaträkning

	Not	*2025.01.01-2025.12.31*	*2024.01.01-2024.12.31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Årsavgifter	2	516 084	487 413
Övriga intäkter		14 863	1 398
Summa		*530 947*	*488 811*
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnad	3	-342 856	-459 256
Övriga externa kostnader	4	-43 881	-40 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-29 092	-29 092
Summa		*-415 829*	*-529 147*
Rörelseresultat		**115 118**	**-40 336**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 592	-101 827
Summa		*-88 592*	*-101 772*
Resultat efter finansiella poster		**26 526**	**-142 108**
Resultat före skatt		**26 526**	**-142 108**
Årets resultat		**26 526**	**-142 108**

Balansräkning

	Not	*2025.12.31*	*2024.12.31*
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 236 706	2 265 798
		2 236 706	2 265 798
Summa anläggningstillgångar		***2 236 706***	***2 265 798***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 499	21 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 435	8 076
		15 934	29 349
Kassa och bank		217 642	217 976
		217 642	217 976
Summa omsättningstillgångar		***233 576***	***247 325***
Summa tillgångar		**2 470 282**	**2 513 123**

Balansräkning

	Not	*2025.12.31*	*2024.12.31*
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		120 000	120 000
Fond yttre underhåll		61 368	41 175
Fond inre underhåll		3 349	3 349
		184 717	164 524
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-43 635	118 666
Årets resultat		26 526	-142 108
		-17 109	-23 442
Summa eget kapital		***167 608***	***141 082***
Långfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	6	0	1 498 000
		0	1 498 000
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut		2 165 000	727 000
Leverantörsskulder		13 385	43 732
Övriga skulder	7	35 820	34 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 469	68 569
		2 302 674	874 041
Summa eget kapital och skulder		**2 470 282**	**2 513 123**

Kassaflödesanalys

	2025.01.01-2025.12.31	*2024.01.01-2024.12.31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	115 118	-40 336
Avskrivningar	29 092	29 092
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-88 592	-101 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	55 618	-113 017
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av kortfristiga skulder	-9 367	13 230
Ökning av rörelsefordringar	13 415	4 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59 666	-94 983
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0
Långfristiga skulder (Ökning + - Minskning -)	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	-334	-154 983
Likvida medel vid årets början	217 976	372 959
Likvida medel vid årets slut	217 642	217 976

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	

Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning
Räntebärande skulder / kvadratmeter totalyta

Sparande
(Årets resultat + avskrivningar +kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad
(kostnad för el + vatten + värme / totalyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder / ett års årsavgifter

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	**2025**	**2024**
Årsavgifter	516 084	487 413
Summa	**516 084**	**487 413**

Not 3 Fatsighets- och förvaltningskostnader	**2025**	**2024**
Vatten	42 673	37 843
Bränsle	62 700	62 150
El	41 123	31 172
Försäkringspremie	22 353	19 469
Kabel TV	9 597	7 454
Fastighetsskatt	13 792	13 040
Reparationer och underhåll, skötsel	150 618	288 128
Summa	**342 856**	**459 256**

Not 4 Övriga externa kostnader	**2025**	**2024**
Förvaltningskostnader, revisionsarvode	40 353	38 660
Övriga externa kostnader	3 528	2 139
Summa	**43 881**	**40 799**

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	**2025.12.31**	**2024.12.31**
Ackumulerat anskaffningsvärde	2 956 991	2 956 991
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 956 991	2 956 991
Ackumulerade avskrivningar	-691 193	-662 101
Årets avskrivning	-29 092	-29 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-720 285	-691 193
Utgående redovisat värde	**2 236 706**	**2 265 798**
Taxeringsvärden		
Mark	1 872 000	2 080 000
Byggnader	5 000 000	4 651 000
	6 872 000	6 731 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut **Långivare**	**Ränta**	**Kapitalskuld**	**Nästa års amortering**
Stadshypotek (förfallodag 26.04.30)	3,3	667 000	0
Stadshypotek (förfallodag 26.07.30)	4,05	1 498 000	60 000

Not 7 Kortfristiga skulder	**2025.12.31**	**2024.12.31**
Övrig skuld	8 988	8 988
Aktuell skatteskuld	26 832	25 752
	35 820	**34 740**

Övriga Noter

Not 8 Ställda säkerheter	**2025.12.31**	**2024.12.31**
Fastighetsinteckningar	2 871 000	2 871 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2/3 2026

Helsingborg den 15/3 2026

Jessica Eklund
ordförande

Qigi Wang

Alejandro Venero Calderon

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisnig har lämnats den 30 / 3 2026

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 2025.

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 2025-12-31 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:

Baker Tilly Saxos KB, a member firm of Baker Tilly Sverige AB, trading as Baker Tilly is a member of the global network Baker Tilly International Ltd, the members of which are separate and independent legal entities.

- 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 2025 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 ersättningsskyldighet 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 30 mars 2026

Patrik Henriksson
Auktoriserad revisor