ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen

Tvestjärten Västra

Org nr 716407-1008

1 januari - 31 december

2025

ÅRSREDOVISNING 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Västra 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 16, Helsingborgs kommun innehållande 34 lägenheter.
Fastighetens adress är Gasverksgatan 51-57 samt Komissgatan 4.
Information om fastigheten:

1 st	1,5 r.o.k
14 st	2 r.o.k
6 st	2,5 r.o.k
10 st	3 r.o.k
3 st	3,5 r.o.k

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

Föreningsstämma

Föreningsstämman hölls 2025-05-12

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	
Elmir Maric	Ordförande
Pernilla Velliou	Ledamot
Jan Olsson	Ledamot
Reidar Johanssen	Ledamot
Armin Vojnikovic	Ledamot
Miriam Qaumy	Suppleant
Ordinarie revisor	
Patrik Henriksson	Auktoriserad Revisor

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Överlåtelser

Under året har 4 överlåtelser skett.

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	1 866 080	1 799 043	1 711 039	1 600 583
Resultat efter finansiella poster	-69 104	-133 377	-250 428	-252 120
Soliditet (%)	Neg	Neg	Neg	1
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsätt	738	712	677	633
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	3 103	3 135	3 167	3 231
Sparande/kvm	75	62	9	0
Räntekänslighet %	4	4	5	5
Energikostnad/kvm	261	247	225	227

Definitioner av nyckeltal se noter
Alla nyckeltal är beräknade på den totala ytan på 2 526 kvm.
Föreningen uppvisar ett negativt resultat för året. Framtida underhåll och reparationer kommer finansieras av avgiftshöjningar och lån.

Förändringar i eget kapital	*Grundavgifter*	*Upplåtelse-avgifter*	*Avsättning yttre fond*	*Fritt eget kapital*
Belopp vid årets ingång	813 000		888 414	1 960 817
Reservering till fond för yttre underhåll			31 322	-31 322
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0
Årets resultat				-69 104
Belopp vid årets utgång	813 000	0	919 736	1 860 391

Resultatdisposition

Medel att disponera	
Balanserat resultat	-1 992 139
Årets resultat	-69 104
	-2 061 243
Förslag till disposition	
Avsättning till yttre fond för yttre underhåll	31 322
Balanseras i ny räkning	-2 029 921
	-2 061 243

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/hyresintäkter	2	1 866 080	1 799 043
Övriga intäkter	3	125 233	117 248
Summa		*1 991 313*	*1 916 291*
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnad	4	-1 271 446	-1 227 348
Övriga externa kostnader	5	-68 750	-59 798
Personalkostnader	6	-113 711	-115 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 147	-290 420
Summa		*-1 709 054*	*-1 692 994*
Rörelseresultat		**282 259**	**223 297**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 728	4 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 091	-361 547
Summa		*-351 363*	*-356 674*
Resultat efter finansiella poster		**-69 104**	**-133 377**
Resultat före skatt		**-69 104**	**-133 377**
Årets resultat		**-69 104**	**-133 377**

Balansräkning

	Not	*2025.12.31*	*2024.12.31*
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	7 387 289	7 583 811
Inventarier, installationer	8	134 825	193 450
		7 522 114	7 777 261
Summa anläggningstillgångar		***7 522 114***	***7 777 261***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		11 051	75 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 468	21 335
		32 519	96 693
Kassa och bank		718 653	545 505
		718 653	545 505
Summa omsättningstillgångar		***751 172***	***642 198***
Summa tillgångar		**8 273 286**	**8 419 459**

Balansräkning

	Not	2025.12.31	2024.12.31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		813 000	813 000
Fond yttre underhåll		919 736	888 414
		1 732 736	1 701 414
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 992 139	-1 827 440
Årets resultat		-69 104	-133 377
		-2 061 243	-1 960 817
Summa eget kapital		***-328 507***	***-259 403***
Långfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	9	0	5 419 600
		0	5 419 600
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	9	7 839 200	2 500 000
Leverantörsskulder		63 994	131 715
Övriga skulder	10	355 899	327 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	342 700	300 393
		8 601 793	3 259 262
Summa eget kapital och skulder		**8 273 286**	**8 419 459**

Kassaflödesanalys

	2025.01.01-2025.12.31	*2024.01.01-2024.12.31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	282 259	223 297
Avskrivningar	255 147	290 420
Erhållen ränta	1 728	4 873
Erlagd ränta	-353 091	-361 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	186 043	157 043
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av kortfristiga skulder	3 331	32 025
Ökning av rörelsefordringar	64 174	-12 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	253 548	176 306
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-41 000
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-41 000
Finansieringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0
Långfristiga skulder (Ökning + - Minskning -)	-80 400	-80 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 400	-80 400
Årets kassaflöde	173 148	54 906
Likvida medel vid årets början	545 505	490 599
Likvida medel vid årets slut	718 653	545 505

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	70 år
Inventarier	5-10 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	1 866 080	1 799 043
Summa	**1 866 080**	**1 799 043**

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Vidarefakturering delade kostnader	124 633	116 048
Överlåtelseavgifter, övriga intäkter	600	1 200
Elstöd	0	0
Summa	**125 233**	**117 248**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Vatten	167 948	148 430
Bränsle	399 137	396 332
El	93 317	78 877
Renhållning	58 067	37 977
Fastighetsskötsel	122 479	122 715
Försäkringspremie	84 325	76 670
Bredband	105 400	114 957
Kabel TV	50 252	49 414
Fastighetsskatt	58 616	55 420
Övriga kostnader	3 072	6 017
Reparationer och underhåll	97 837	109 543
Avsättning medlemmarnas fond	30 996	30 996
Summa	**1 271 446**	**1 227 348**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader, revisionsarvode	61 197	54 070
Övriga externa kostnader	7 553	5 728
Summa	**68 750**	**59 798**

Not 6 Löner och arvoden

	2025	2024
Löner och styrelsearvoden	96 250	98 000
Sociala avgifter	17 461	17 428
Summa	**113 711**	**115 428**

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	**2025.12.31**	**2024.12.31**
Ackumulerat anskaffningsvärde	12 881 654	12 881 654
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 881 654	12 881 654
Ackumulerade avskrivningar	-5 297 843	-5 101 321
Årets avskrivning	-196 522	-196 522
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 494 365	-5 297 843
Utgående redovisat värde	**7 387 289**	**7 583 811**
Taxeringsvärden		
Mark	11 200 000	12 400 000
Byggnader	30 000 000	27 000 000
	41 200 000	39 400 000

Not 8 Inventarier	**2025.12.31**	**2024.12.31**
Ackumulerat anskaffningsvärde	1 136 923	1 133 423
Försäljningar/utrangeringar	0	-37 500
Årets anskaffningar	0	41 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 136 923	1 136 923
Ackumulerade avskrivningar	-943 473	-887 075
Försäljningar/utrangeringar	0	37 500
Årets avskrivning	-58 625	-93 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 002 098	-943 473
Utgående redovisat värde	**134 825**	**193 450**

Not 9 Skulder till kreditinstitut **Långivare**	**Ränta**	**Bindningstid**	**2025.12.31**	**2024-12-31**
Nordea Hypotek AB	2,41	2026.11.19	2 500 000	2 500 000
Nordea Hypotek AB	4,75	2026.10.21	5 339 200	5 419 600
			7 839 200	7 919 600
Varav kortfristig del			7 839 200	2 500 000
Varav långfristig del			0	5 419 600

Enligt BFNAR 2016:10 Allmänna råd 17.5 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut till 7,12 Mkr med nuvarande amorteringstakt.
Amorteringar under 2025 beräknas till 160 000 kr.

Not 10 Kortfristiga skulder	**2025.12.31**	**2024.12.31**
Medlemmarnas reparationsfond	291 630	278 649
Sociala avgifter och personalskatt	35 782	36 274
Övrig kortfristig skuld	28 487	12 231
	355 899	**327 154**

Not 11 Upplupna kostnader	**2025.12.31**	**2024.12.31**
Upplupen el och värme	59 614	60 251
Upplupna räntor	58 624	64 444
Övriga upplupna kostnader	72 855	54 000
Förskottsbetalda hyror	151 607	121 698
	342 700	**300 393**

Övriga Noter

Not 12 Ställda säkerheter	**2025.12.31**	**2024.12.31**
Fastighetsinteckningar	10 892 000	10 892 000

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2/3 2026

Helsingborg den 21/4 2026

Elmir Maric
ordförande 260421

Armin Vojnikovic 260421

Pernilla Velliou 260421

Mariam Qaumy 260421

Reidar Johanssen
260421

Jan Olsson 260421

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisnig har lämnats den 23/4 2026

Patrik Henriksson
Auktoriserad revisor