

# ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen

Tvestjärten Norra

Org nr 716407-2709

1 januari - 31 december

2023

## ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Norra i Helsingborg  
får härmed avlämna årsredovisning för 2023.01.01 - 2023.12.31

### 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 6 731 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

##### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman hölls 2023-06-26

##### **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 3 protokollförda sammanträden.

##### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

## Flerårsöversikt

	2023.01.01- 2023.12.31	2022.01.01- 2022.12.31	2021.01.01- 2021.12.31
Nettoomsättning	467 068	495 821	477 771
Resultat efter finansiella poster	-2 362	-7 963	-222 309
Soliditet (%)	9,55%	9,59%	10,40%
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsätt	1 122	1 191	1 148
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	5 491	5 635	5 779
Sparande/kvm	52	48	479
Räntekänslighet %	5%	5%	5%
Energikostnad/kvm	291	300	275

## Förändringar i eget kapital

	Grundavgifter	Inre fond	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	120 000	3 349	790	161 414
Resultatdisposition			20 193	-20 193
Årets resultat				-2 362
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>120 000</b>	<b>3 349</b>	<b>20 983</b>	<b>138 859</b>

## Resultatdisposition

### Medel att disponera

Balanserat resultat	141 221
Årets resultat	-2 362
	<b>138 859</b>

### Förslag till disposition

Avsättning till yttre underhållsfond	20 193
Balanseras i ny räkning	118 666
	<b>138 859</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023.01.01- 2023.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Årsavgifter	2	467 068	495 821
Övriga intäkter		5 259	1 233
<i>Summa</i>		<u>472 327</u>	<u>497 054</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnad	3	-303 259	-353 243
Övriga externa kostnader	4	-39 431	-54 072
Personalkostnader	5	0	-11 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-29 092	-29 092
<i>Summa</i>		<u>-371 782</u>	<u>-447 887</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>100 545</b>	<b>49 167</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 907	-57 130
<i>Summa</i>		<u>-102 907</u>	<u>-57 130</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 362</b>	<b>-7 963</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 362</b>	<b>-7 963</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 362</b>	<b>-7 963</b>

*[Handwritten signature]*

## Balansräkning

	<i>Not</i>	<i>2023.12.31</i>	<i>2022.12.31</i>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	<u>2 294 889</u>	<u>2 323 981</u>
		2 294 889	2 323 981
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 294 889</b>	<b>2 323 981</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		28 318	15 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>5 835</u>	<u>5 367</u>
		34 153	20 645
<i>Kassa och bank</i>		<u>372 959</u>	<u>389 478</u>
		372 959	389 478
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>407 112</b>	<b>410 123</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 702 001</b>	<b>2 734 104</b>



## Balansräkning

	<i>Not</i>	<i>2023.12.31</i>	<i>2022.12.31</i>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		120 000	120 000
Fond yttre underhåll		20 982	790
Fond inre underhåll		3 349	3 349
		<u>144 331</u>	<u>124 139</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		141 221	169 377
Årets resultat		-2 362	-7 963
		<u>138 859</u>	<u>161 414</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>283 190</b>	<b>285 553</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	7	<u>2 225 000</u>	<u>2 285 000</u>
		2 225 000	2 285 000
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut		60 000	60 000
Leverantörsskulder		19 437	10 071
Övriga skulder	8	24 864	25 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>89 510</u>	<u>68 322</u>
		193 811	163 551
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 702 001</b>	<b>2 734 104</b>

## Kassaflödesanalys

	2023.01.01- 2023.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat	100 545	49 167
Avskrivningar	29 092	29 092
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-102 907	-57 130
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>26 730</b>	<b>21 129</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av kortfristiga skulder	30 260	-18 967
Ökning av rörelsefordringar	-13 508	-15 393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>43 482</b>	<b>-13 231</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0
Långfristiga skulder (Ökning + - Minskning -)	-60 000	-60 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-16 518</b>	<b>-73 231</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>389 478</b>	<b>462 708</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>372 960</b>	<b>389 477</b>

## 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 avskrivs ej



## Upplysningar till resultaträkningen

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	467 068	495 821
<b>Summa</b>	<b>467 068</b>	<b>495 821</b>
<b>Not 3 Fatsighets- och förvaltningskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vatten	32 668	22 105
Bränsle	58 499	64 780
El	29 998	38 113
Försäkringspremie	20 279	19 106
Kabel TV	8 992	8 185
Fastighetsskatt	12 712	12 152
Reparationer och underhåll, skötsel	140 111	188 802
<b>Summa</b>	<b>303 259</b>	<b>353 243</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningskostnader, revisionsarvode	37 762	49 933
Övriga externa kostnader	1 669	4 139
<b>Summa</b>	<b>39 431</b>	<b>54 072</b>
<b>Not 5 Löner och arvoden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löner och styrelsearvoden	0	8 736
Sociala avgifter	0	2 744
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>11 480</b>

## Upplysningar till balansräkningen

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>	
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	2 956 991	2 956 991	
Årets anskaffningar	0	0	
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<u>2 956 991</u>	<u>2 956 991</u>	
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-633 010	-603 918	
Årets avskrivning	-29 092	-29 092	
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-633 010</u>	<u>-633 010</u>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 323 981</b>	<b>2 323 981</b>	
<i>Taxeringsvärden</i>			
Mark	2 080 000	2 080 000	
Byggnader	<u>4 651 000</u>	<u>4 651 000</u>	
	6 731 000	6 731 000	
<b>Not 7 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<b>Långivare</b>			
Stadshypotek	6,25	667 000	0
Stadshypotek	3,95	1 618 000	60 000
<b>Not 8 Kortfristiga skulder</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>	
Innehållen skatt	0	1 280	
Aktuell skatteskuld	<u>24 864</u>	<u>23 878</u>	
	<b>24 864</b>	<b>25 158</b>	


## Övriga Noter

Not 9 Ställda säkerheter	2023.12.31	2022.12.31
Fastighetsinteckningar	2 871 000	2 871 000

## Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

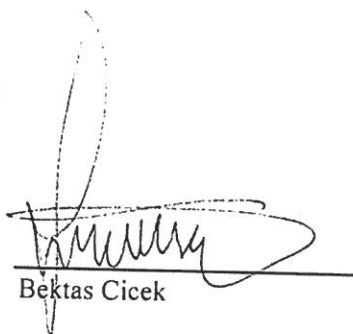
Helsingborg den 6/6 2024



Sabina Rizvic  
ordförande

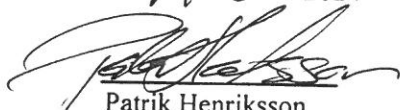


Fadel Chams



Bektas Cicek

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats  
den 24/6 2024



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 2023.

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 2023-12-31 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. Risker 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 2023 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 ersättningskyldighet 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 24 juni 2024



Patrik Henriksson  
Auktoriserad revisor