

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen

Tvestjärten Västra

Org nr 716407-1008

1 januari - 31 december

2024

ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Västra 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 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 2024-04-24

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Elmir Marie	Ordförande
Pernilla Vellieu	Ledamot
Jan Olsson	Ledamot
Reidar Johanssen	Ledamot
Armin Vojnikovic	Ledamot
Miriam Qauny	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.

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse skett.

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	1 799 043	1 711 039	1 600 583	1 591 195
Resultat efter finansiella poster	-133 377	-250 428	-252 120	-732 631
Soliditet (%)	Neg	Neg	1	5
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	712	677	633	630
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	3 135	3 167	3 231	2 502
Sparande/kvm	62	9	0	Neg
Räntekänslighet %	4	5	5	4
Energikostnad/kvm	247	225	227	217

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 ytte fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	813 000		857 092	-1 796 118
Reservering till fond för yttre underhåll			31 322	-31 322
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0
Årets resultat				-133 377
Belopp vid årets utgång	813 000	0	888 414	-1 960 817

Resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat	-1 827 440
Årets resultat	-133 377
	-1 960 817

Förslag till disposition

Avsättning till yttre fond för yttre underhåll	31 322
Balanseras i ny räkning	-1 992 139
	-1 960 817

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			
Arsavgifter/hyresintäkter	2	1 799 043	1 711 039
Övriga intäkter	3	117 248	160 108
Summa		1 916 291	1 871 147
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnad	4	-1 227 348	-1 396 291
Övriga externa kostnader	5	-59 798	-74 746
Personalkostnader	6	-115 428	-119 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290 420	-296 858
Summa		-1 692 994	-1 887 336
Rörelseresultat		223 297	-16 189
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 873	3 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 547	-237 973
Summa		-356 674	-234 238
Resultat efter finansiella poster		-133 377	-250 427
Resultat före skatt		-133 377	-250 427
Årets resultat		-133 377	-250 427

Balansräkning

	<i>Not</i>	<i>2024.12.31</i>	<i>2023.12.31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 583 811	7 780 333
Inventarier, installationer	8	193 450	246 348
		<u>7 777 261</u>	<u>8 026 681</u>
Summa anläggningstillgångar		7 777 261	8 026 681
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		75 358	34 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>21 335</u>	<u>49 898</u>
		96 693	83 931
<i>Kassa och bank</i>		<u>545 505</u>	<u>490 599</u>
		545 505	490 599
Summa omsättningstillgångar		642 198	574 530
Summa tillgångar		8 419 459	8 601 211

Balansräkning

	<i>Not</i>	<i>2024.12.31</i>	<i>2023.12.31</i>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		813 000	813 000
Fond yttre underhåll		888 414	857 092
		<u>1 701 414</u>	<u>1 670 092</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 827 440	-1 545 690
Årets resultat		-133 377	-250 428
		<u>-1 960 817</u>	<u>-1 796 118</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>-259 403</i>	<i>-126 026</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	9	<u>5 419 600</u>	<u>7 840 000</u>
		5 419 600	7 840 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	9	2 500 000	160 000
Leverantörsskulder		131 715	104 037
Övriga skulder	10	327 154	323 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>300 393</u>	<u>299 782</u>
		3 259 262	887 237
Summa eget kapital och skulder		8 419 459	8 601 211

Kassaflödesanalys

	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat	223 297	-16 189
Avskrivningar	290 420	296 858
Erhållen ränta	4 873	3 735
Erlagd ränta	-361 547	-237 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	157 043	46 431
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av kortfristiga skulder	32 025	-99 571
Ökning av rörelsefordringar	-12 762	-39 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 306	-92 152
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-41 000	-1 455 135
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 000	-1 455 135
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0
Långfristiga skulder (Ökning + - Minskning -)	-80 400	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 400	-160 000
Årets kassaflöde	54 906	-1 707 287
Likvida medel vid årets början	490 599	2 197 886
Likvida medel vid årets slut	545 505	490 599

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 avskrivs 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

	2024	2023
Arsavgifter		
Summa	<u>1 799 043</u> 1 799 043	<u>1 711 039</u> 1 711 039

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Vidarefakturering delade kostnader		
Överlåtelseavgifter, övriga intäkter	116 048	132 347
Elstöd	1 200	3 241
Summa	<u>0</u> 117 248	<u>24 520</u> 160 108

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Vatten		
Bränsle	148 430	123 238
El	396 332	360 474
Renhållning	78 877	84 492
Fastighetsskötsel	37 977	54 074
Försäkringspremie	122 715	101 725
Bredband	76 670	65 548
Kabel TV	114 957	105 786
Fastighetsskatt	49 414	46 404
Övriga kostnader	55 420	54 026
Reparationer och underhåll	6 017	9 296
Avsättning medlemmarnas fond	109 543	360 232
Summa	<u>30 996</u> 1 227 348	<u>30 996</u> 1 396 291

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader, revisionsarvode		
Övriga externa kostnader	54 070	63 108
Summa	<u>5 728</u> 59 798	<u>11 638</u> 74 746

Not 6 Löner och arvoden

	2024	2023
Löner och styrelsearvoden		
Sociala avgifter	98 000	103 000
Summa	<u>17 428</u> 115 428	<u>16 441</u> 119 441

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2024.12.31	2023.12.31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	12 881 654	11 460 519
<i>Årets anskaffningar</i>	0	1 421 135
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	12 881 654	12 881 654
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 101 321	-4 913 761
<i>Årets avskrivning</i>	-196 522	-187 560
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-5 297 843	-5 101 321
<i>Utgående redovisat värde</i>	7 583 811	7 780 333
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	12 400 000	12 400 000
Byggnader	27 000 000	27 000 000
	39 400 000	39 400 000

Not 8 Inventarier

	2024.12.31	2023.12.31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	1 133 423	1 099 423
<i>Försäljningar/utrangeringar</i>	-37 500	0
<i>Årets anskaffningar</i>	41 000	34 000
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	1 136 923	1 133 423
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-887 075	-777 777
<i>Försäljningar/utrangeringar</i>	37 500	0
<i>Årets avskrivning</i>	-93 898	-109 298
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-943 473	-887 075
<i>Utgående redovisat värde</i>	193 450	246 348

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långlivare	Ränta	Bindningstid	2024-12-31	2023-12-31
Norden Hypotek AB	4,10	2025.11.19	2 500 000	2 500 000
Norden Hypotek AB	4,75	2026.10.21	5 419 600	5 500 000
			7 919 600	8 000 000
Varav kortfristig del			2 500 000	160 000
Varav långfristig del			5 419 600	7 840 000

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.

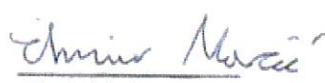
Not 10 Kortfristiga skulder	2024.12.31	2023.12.31
Medlemmarnas reparationsfond	278 649	286 729
Sociala avgifter och personalskatt	36 274	36 587
Aktuell skatteskuld	0	102
Övrig kortfristig skuld	12 231	0
	<u>327 154</u>	<u>323 418</u>

Not 11 Upplupna kostnader	2024.12.31	2023.12.31
Upplupen el och värme	60 251	63 206
Upplupna räntor	64 444	65 219
Övriga upplupna kostnader	54 000	49 000
Förskottsbetalda hyror	121 698	122 357
	<u>300 393</u>	<u>299 782</u>

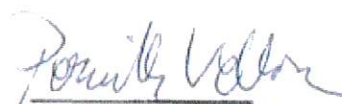
Övriga Noter

Not 12 Ställda säkerheter	2024.12.31	2023.12.31
Fastighetsinteckningar	10 892 000	10 892 000

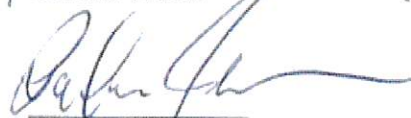
Helsingborg den 29/04 2025


Elmir Maric
ordförande


Armin Vojnikovic


Pernilla Velliou


Mariam Qaurny


Reidar Johansson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats
den 29/4 2025


Patrik Henriksson
Auktoriserad revisor