

ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Västra i Helsingborg
får härmed avlämna årsredovisning för 2022.01.01 - 2022.12.31

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 2022-04-25

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Birgitta Olsson	Ordförande
Pernilla Velliou	Ledamot
Viktoria Björnberg	Ledamot
Jan Olsson	Ledamot
Reidar Johansen	Ledamot
Ingrid Häggström	Suppleant
August Nyström	Suppleant

Ordinarie revisor

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

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

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

Avgifter

Avgifterna höjdes 1/1 2022 med 3%.

Flerårsöversikt

	2022.01.01- 2022.12.31	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31
Nettoomsättning	1 600 583	1 591 195	1 584 046	1 581 318
Resultat efter finansiella poster	-252 120	-732 631	-202 471	-262 243
Soliditet (%)	0,01	0,05	13,45	15,81
Årsavgift kr/kvm	633	630	630	630
Driftskostnader kr/kvm	575	751	520	583
Lån kr/kvm	3 231	2 502	2 565	2 430

Definitioner av nyckeltal se noter

Alla nyckeltal är beräknade på den totala ytan på 2 526 kvm förutom för årsavgiften.

Förändringar i eget kapital	<i>Grundavgifter</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Avsättning yttre fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets ingång	813 000		794 448	-1 230 926
Reservering till fond för yttre underhåll			31 322	-31 322
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0
Årets resultat				-252 120
Belopp vid årets utgång	813 000	0	825 770	-1 514 368

Resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat	-1 262 248
Årets resultat	-252 120
	-1 514 368

Förslag till disposition

Avsättning till yttre fond för yttre underhåll	-31 322
Balanseras i ny räkning	-1 483 046
	-1 514 368

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

Resultaträkning

	Not	2022.01.01- 2022.12.31	2021.01.01- 2021.12.31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Årsavgifter/hyresintäkter	2	1 600 583	1 591 195
Övriga intäkter	3	149 070	121 293
<i>Summa</i>		<u>1 749 653</u>	<u>1 712 488</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnad	4	-1 451 137	-1 897 074
Övriga externa kostnader	5	-54 088	-58 517
Personalkostnader	6	-120 492	-121 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 649	-251 649
<i>Summa</i>		<u>-1 877 366</u>	<u>-2 328 979</u>
Rörelseresultat		-127 713	-616 491
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 407	-116 140
<i>Summa</i>		<u>-124 407</u>	<u>-116 140</u>
Resultat efter finansiella poster		-252 120	-732 631
Resultat före skatt		-252 120	-732 631
Årets resultat		-252 120	-732 631



Balansräkning

	<i>Not</i>	<i>2022.12.31</i>	<i>2021.12.31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 546 758	6 695 909
Inventarier, installationer	4	321 646	424 144
		<u>6 868 404</u>	<u>7 120 053</u>
Summa anläggningstillgångar		6 868 404	7 120 053
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		10 906	10 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 013	23 329
		<u>44 919</u>	<u>33 637</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>2 197 886</u>	<u>214 357</u>
		2 197 886	214 357
Summa omsättningstillgångar		2 242 805	247 994
Summa tillgångar		9 111 209	7 368 047

f

Balansräkning

	Not	2022.12.31	2021.12.31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		813 000	813 000
Fond yttre underhåll		825 770	794 448
		<u>1 638 770</u>	<u>1 607 448</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 262 248	-498 295
Årets resultat		-252 120	-732 631
		<u>-1 514 368</u>	<u>-1 230 926</u>
Summa eget kapital		124 402	376 522
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	9	<u>8 000 000</u>	<u>6 160 000</u>
		8 000 000	6 160 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	9	160 000	160 000
Leverantörsskulder		218 568	60 245
Övriga skulder	10	319 102	323 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>289 137</u>	<u>287 314</u>
		986 807	831 525
Summa eget kapital och skulder		9 111 209	7 368 047

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

5-15 år

Mark avskrives ej

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter	1 600 583	1 591 195
Summa	1 600 583	1 591 195

Not 3 Övriga intäkter	2022	2021
Vidarefakturering delade kostnader	148 470	120 093
Överlåtelseavgifter	600	1 200
Summa	149 070	121 293

Not 4 Driftskostnader	2022	2021
Vatten	102 855	83 095
Bränsle	354 328	384 682
El	115 373	79 423
Renhållning	47 698	66 221
Fastighetsskötsel	110 777	148 565
Försäkringspremie	61 106	58 394
Bredband	41 896	96 617
Kabel TV	96 617	40 862
Fastighetsskatt	51 646	49 606
Övriga kostnader	5 624	5 190
Reparationer och underhåll	432 221	853 423
Avsättning medlemmarnas fond	30 996	30 996
Summa	1 451 137	1 897 074

Not 5 Övriga externa kostnader	2022	2021
Förvaltningskostnader, revisionsarvode	46 247	52 251
Övriga externa kostnader	7 841	6 266
Summa	54 088	58 517

Not 6 Löner och arvoden	2012	2021
Löner och styrelsearvoden	104 000	104 000
Sociala avgifter	16 492	17 739
Summa	120 492	121 739

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2022.12.31	2021.12.31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	11 460 519	11 460 519
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	11 460 519	11 460 519
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 764 610	-4 615 459
Årets avskrivning	-149 151	-149 151
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-4 913 761	-4 764 610
Utgående redovisat värde	6 546 758	6 695 909
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	12 400 000	11 200 000
Byggnader	27 000 000	22 200 000
	<u>39 400 000</u>	<u>33 400 000</u>

Not 8 Inventarier	2022.12.31	2021.12.31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	1 099 423	1 028 673
Årets anskaffningar	0	70 750
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	1 099 423	1 099 423
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-675 279	-572 781
Årets avskrivning	-102 498	-102 498
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-777 777	-675 279
Utgående redovisat värde	321 646	424 144

Not 9 Skulder till kreditinstitut	Ränta	Bindningstid	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Långgivare				
Nordea Hypotek AB	1,85	2023.10.18	5 560 000	160 000
Nordea Hypotek AB	4,1	2025.11.19	2 500 000	0

Not 10 Kortfristiga skulder	2022.12.31	2021.12.31
Medlemmarnas reparationsfond	280 770	283 886
Sociala avgifter och personalskatt	37 240	39 624
Aktuell skatteskuld	1 092	456
	<u>319 102</u>	<u>323 966</u>

Not 11 Upplupna kostnader	2022.12.31	2021.12.31
Upplupen el och värme	76 194	73 887
Upplupna räntor	27 938	16 299
Övriga upplupna kostnader	40 475	67 887
Förskottsbetalda hyror	144 530	129 241
	<u>289 137</u>	<u>287 314</u>

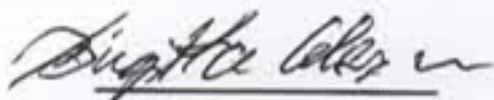
Övriga Noter

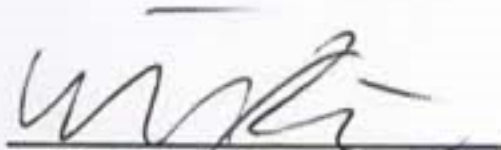
Not 12 Ställda säkerheter	2022.12.31	2021.12.31
Fastighetsinteckningar	10 892 000	10 892 000

Not 13 Definition av nyckeltal

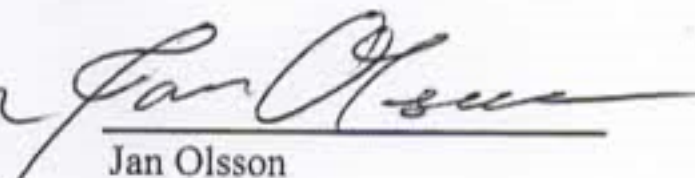
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


Helsingborg den 4/4 2023


Birgitta Olsson
ordförande

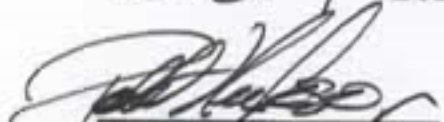

Viktoria Björnberg


Pernilla Velliou


Jan Olsson


Reidar Johansen

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats
den 18/4 2023


Patrik Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Västra
Org.nr 716407-1008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Västra för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-10 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 den 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. Den 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 revisions sed 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 Västra för räkenskapsåret 2022 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 föreningen 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:

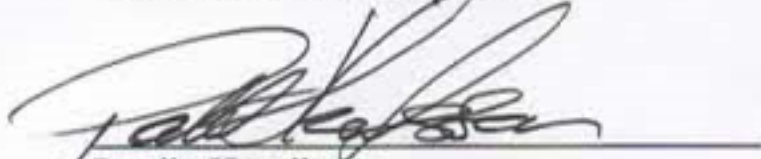
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Landskrona den 18 april 2023



Patrik Henriksson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen

Tvestjärten Västra

Org nr 716407-1008

1 januari - 31 december

2022