

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen

Tvestjärten Västra

Org nr 716407-1008

1 januari - 31 december

2023

ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Västra 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 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 2023-04-24

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Birgitta Olsson	Ordförande
Pernilla Velliou	Ledamot
Elmir Marie	Ledamot
Jan Olsson	Ledamot
Reidar Johanssen	Ledamot
Armin Vojnikovic	Suppleant
August Nysiröm	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 2023 med 5%.

Flerårsöversikt

	2023.01.01- 2023.12.31	2022.01.01- 2022.12.31	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Nettoomsättning	1 711 039	1 600 583	1 591 195	1 584 046
Resultat efter finansiella poster	-259 389	-252 120	-732 631	-202 471
Balansomslutning				
Soliditet (%)	Neg	0,01	0,05	13,45
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsätt	677	633	630	630
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	3 167	3 231	2 502	2 565
Sparande/kvm	9	0	Neg	17
Räntekänslighet %	5	5	4	4
Energikostnad/kvm	225	227	217	191

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		825 770	-1 514 368
Reservering till fond för yttre underhåll			31 322	-31 322
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0
Årets resultat				-250 428
Belopp vid årets utgång	813 000	0	857 092	-1 796 118

Resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat	-1 545 690
Årets resultat	-250 428
	-1 796 118

Förslag till disposition

Avsättning till yttre fond för yttre underhåll	-31 322
Balanseras i ny räkning	-1 773 757
	-1 805 079

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Årsavgifter/hyresintäkter	2	1 711 039	1 600 583
Övriga intäkter	3	160 108	149 070
<i>Summa</i>		<u>1 871 147</u>	<u>1 749 653</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnad	4	-1 396 291	-1 451 137
Övriga externa kostnader	5	-74 746	-54 088
Personalkostnader	6	-119 441	-120 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 858	-251 649
<i>Summa</i>		<u>-1 887 336</u>	<u>-1 877 366</u>
Rörelseresultat		-16 189	-127 713
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 735	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 973	-124 407
<i>Summa</i>		<u>-234 238</u>	<u>-124 407</u>
Resultat efter finansiella poster		-250 427	-252 120
Resultat före skatt		-250 427	-252 120
Årets resultat		-250 427	-252 120

Balansräkning

	Not	2023.12.31	2022.12.31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 780 333	6 546 758
Inventarier, installationer	8	246 348	321 646
		<u>8 026 681</u>	<u>6 868 404</u>
Summa anläggningstillgångar		8 026 681	6 868 404
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		34 033	10 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 898	34 013
		<u>83 931</u>	<u>44 919</u>
<i>Kassa och bank</i>		490 599	2 197 886
		<u>490 599</u>	<u>2 197 886</u>
Summa omsättningstillgångar		574 530	2 242 805
Summa tillgångar		8 601 211	9 111 209

Balansräkning

	Not	2023.12.31	2022.12.31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		813 000	813 000
Fond yttre underhåll		857 092	825 770
		<u>1 670 092</u>	<u>1 638 770</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 545 690	-1 262 248
Årets resultat		-250 428	-252 120
		<u>-1 796 118</u>	<u>-1 514 368</u>
Summa eget kapital		-126 026	124 402
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	9	7 840 000	8 000 000
		<u>7 840 000</u>	<u>8 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	9	160 000	160 000
Leverantörsskulder		104 037	218 568
Övriga skulder	10	323 418	319 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	299 782	289 137
		<u>887 237</u>	<u>986 807</u>
Summa eget kapital och skulder		8 601 211	9 111 209

Kassaflödesanalys

	2023.01.01- 2023.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat	-16 189	-127 713
Avskrivningar	296 858	251 649
Erhållen ränta	3 735	0
Erlagd ränta	-237 973	-124 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	46 431	-471
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av kortfristiga skulder	-99 571	155 282
Ökning av rörelsefordringar	-39 012	-11 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-92 152	143 529
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 455 135	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 455 135	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0
Långfristiga skulder (Ökning + - Minskning -)	-160 000	1 840 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 000	1 840 000
Årets kassaflöde	-1 707 287	1 983 529
Likvida medel vid årets början	2 197 886	214 357
Likvida medel vid årets slut	490 599	2 197 886

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	2023	2022
Årsavgifter	1 711 039	1 600 583
Summa	1 711 039	1 600 583

Not 3 Övriga intäkter	2023	2022
Vidarefakturerings delade kostnader	132 347	148 470
Överlåtelseavgifter, övriga intäkter	3 241	600
Elstöd	24 520	0
Summa	160 108	149 070

Not 4 Driftskostnader	2023	2022
Vatten	123 238	102 855
Bränsle	360 474	354 328
El	84 492	115 373
Renhållning	54 074	47 698
Fastighetsskötsel	101 725	110 777
Försäkringspremie	65 548	61 106
Bredband	105 786	96 617
Kabel TV	46 404	41 896
Fastighetsskatt	54 026	51 646
Övriga kostnader	9 296	5 624
Reparationer och underhåll	360 232	432 221
Avsättning medlemmarnas fond	30 996	30 996
Summa	1 396 291	1 451 137

Not 5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Förvaltningskostnader, revisionsarvode	63 108	46 247
Övriga externa kostnader	11 638	7 841
Summa	74 746	54 088

Not 6 Löner och arvoden	2023	2022
Löner och styrelsearvoden	103 000	104 000
Sociala avgifter	16 441	16 492
Summa	119 441	120 492

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2023.12.31	2022.12.31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	11 460 519	11 460 519
Årets anskaffningar	1 421 135	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	12 881 654	11 460 519
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 913 761	-4 764 610
Årets avskrivning	-187 560	-149 151
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-5 101 321	-4 913 761
Utgående redovisat värde	7 780 333	6 546 758
<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	2023.12.31	2022.12.31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	1 099 423	1 099 423
Årets anskaffningar	34 000	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	1 133 423	1 099 423
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-777 777	-675 279
Årets avskrivning	-109 298	-102 498
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-887 075	-777 777
Utgående redovisat värde	246 348	321 646

Not 9 Skulder till kreditinstitut Långivare	Ränta	Bindningstid	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	4,75	2026.10.21	5 340 000	160 000
Nordea Hypotek AB	4,1	2025.11.19	2 500 000	0

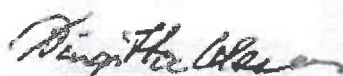
Not 10 Kortfristiga skulder	2023.12.31	2022.12.31
Medlemmarnas reparationsfond	286 729	280 770
Sociala avgifter och personalskatt	36 587	37 240
Aktuell skatteskuld	102	1 092
	323 418	319 102

Not 11 Upplupna kostnader	2023.12.31	2022.12.31
Upplupen el och värme	63 206	76 194
Upplupna räntor	65 219	27 938
Övriga upplupna kostnader	49 000	40 475
Förskötsbetalda hyror	122 357	144 530
	<u>299 782</u>	<u>289 137</u>

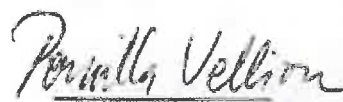
Övriga Noter

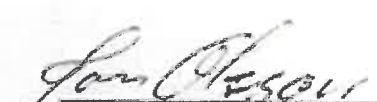
Not 12 Ställda säkerheter	2023.12.31	2022.12.31
Fastighetsinteckningar	10 892 000	10 892 000

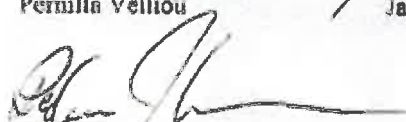
Helsingborg den 14/4 2024


Birgitta Olsson
ordförande

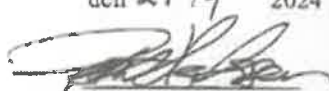

Elmir Maric


Pernilla Velliou


Jan Olsson


Reidar Johansson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats
den 24/4 2024


Patrik Henriksson
Auktoriserad revisor