

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen

Tvestjärten Västra

Org nr 716407-1008

1 januari - 31 december

2019

ÅRSREDOVISNING 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Västra i Helsingborg får härmed avlämna årsredovisning för 2019.01.01 - 2019.12.31

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 20190429

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Marcus Nilsgart	Ordförande
Pernilla Velliou	Ledamot
Ioanis Sachinidis	Ledamot
Birgitta Olsson	Ledamot
Reidar Johanssen	Ledamot
Margareta Tasevski	Suppleant
Viktoria Björnberg	Suppleant

Ordinarie revisor

Eva Hörström

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden. Firmatecknare har varit samtliga ledamöter eller två i förening.

Firmateckning

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

Avgifter

Inga avgiftshöjning har gjorts under räkenskapsåret.

Øt

Flerårsöversikt

	2019.01.01- 2019.12.31	2018.01.01- 2018.12.31	2017.01.01- 2017.12.31	2016.01.01- 2016.12.31
Nettoomsättning	1 581 318	1 582 520	1 583 560	1 578 783
Resultat efter finansiella poster	-262 243	-1 923 001	126 395	100 408
Soliditet (%)	15,81	18,63	38,60	37,10
Årsavgift kr/kvm	630	630	630	630
Driftskostnader kr/kvm	536	1 234	430	381
Lån kr/kvm	2 430	2 494	1 964	2 027

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		1 500 482	29 063
Reservering till fond för yttre underhåll			31 322	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-800 000	0
Årets resultat				-262 243
Belopp vid årets utgång	813 000	0	731 804	-233 180

Resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat	29 063
Årets resultat	-262 243
	-233 180

Förslag till disposition

Avsättning till yttre fond för yttre underhåll	31 322
Balanseras i ny räkning	-264 502
	-233 180

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

DA

Resultaträkning

	Not	2019.01.01- 2019.12.31	2018.01.01- 2018.12.31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Årsavgifter/hyresintäkter	2	1 581 318	1 582 520
Övriga intäkter	3	119 030	245 858
<i>Summa</i>		<u>1 700 348</u>	<u>1 828 378</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnad	4	-1 353 894	-3 118 000
Övriga externa kostnader	5	-126 777	-86 509
Personalkostnader	6	-113 386	-120 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 095	-208 220
<i>Summa</i>		<u>-1 847 152</u>	<u>-3 533 603</u>
Rörelseresultat		-146 804	-1 705 225
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 439	-217 776
<i>Summa</i>		<u>-115 439</u>	<u>-217 776</u>
Resultat efter finansiella poster		-262 243	-1 923 001
Resultat före skatt		-262 243	-1 923 001
Årets resultat		-262 243	-1 923 001

BA

Balansräkning

	<i>Not</i>	<i>2019.12.31</i>	<i>2018.12.31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 994 211	7 143 362
Inventarier, installationer	8	552 336	284 530
		<u>7 546 547</u>	<u>7 427 892</u>
Summa anläggningstillgångar		7 546 547	7 427 892
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		9 378	7 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 437	61 100
		<u>77 815</u>	<u>68 626</u>
<i>Kassa och bank</i>		670 515	951 252
		<u>670 515</u>	<u>951 252</u>
Summa omsättningstillgångar		748 330	1 019 878
Summa tillgångar		8 294 877	8 447 770

DA

Balansräkning

	Not	2019.12.31	2018.12.31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		813 000	813 000
Fond yttre underhåll		731 804	1 500 482
		<u>1 544 804</u>	<u>2 313 482</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		29 063	1 183 386
Årets resultat		-262 243	-1 923 001
		<u>-233 180</u>	<u>-739 615</u>
Summa eget kapital		1 311 624	1 573 867
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	9	5 980 000	6 140 000
		<u>5 980 000</u>	<u>6 140 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	9	160 000	160 000
Leverantörsskulder		244 063	78 222
Övriga skulder	10	305 379	274 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	293 811	221 121
		<u>1 003 253</u>	<u>733 903</u>
Summa eget kapital och skulder		8 294 877	8 447 770

EA

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 avskrivs ej	

DA

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	1 581 318	1 582 520
Summa	1 581 318	1 582 520

Not 3 Övriga intäkter	2019	2018
Vidarefakturering delade kostnader	116 030	229 658
Överlåtelseavgifter	3 000	1 200
Försäkringsersättningar	0	15 000
Summa	119 030	245 858

Not 4 driftskostnader	2019	2018
Vatten	91 914	85 445
Bränsle	339 656	355 825
El	63 758	65 990
Renhållning	53 751	77 320
Fastighetsskötsel	113 855	96 013
Försäkringspremie	50 060	49 401
Kabel TV	40 062	39 430
Fastighetsskatt	46 818	46 078
Övriga kostnader	7 926	9 583
Reparationer och underhåll	515 098	772 788
Planerat underhåll	0	1 489 131
Avsättning medlemmarnas fond	30 996	30 996
Summa	1 353 894	3 118 000

Not 5 Övriga externa kostnader	2019	2018
Förvaltningskostnader, revisionsarvode	56 912	58 662
Övriga externa kostnader	69 865	27 847
Summa	126 777	86 509

Not 6 Löner och arvoden	2019	2018
Löner och styrelsearvoden	95 600	99 275
Sociala avgifter	17 786	21 599
Summa	113 386	120 874

Or

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2019.12.31	2018.12.31
<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>	-4 317 157	-4 168 006
Årets avskrivning	-149 151	-149 151
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-4 466 308	-4 317 157
Utgående redovisat värde	6 994 211	7 143 362
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	11 200 000	6 800 000
Byggnader	22 200 000	19 062 000
	<u>33 400 000</u>	<u>25 862 000</u>

Not 8 Inventarier	2019.12.31	2018.12.31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	656 923	656 923
Årets anskaffningar	371 750	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	1 028 673	656 923
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-372 393	-313 324
Årets avskrivning	-103 944	-59 069
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-476 337	-372 393
Utgående redovisat värde	552 336	284 530

Not 9 Skulder till kreditinstitut	Ränta	Bindningstid	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Långivare				
Nordea Hypotek AB	1,85	2023.10.18	6 140 000	160 000

Not 10 Kortfristiga skulder	2019.12.31	2018.12.31
Medlemmarnas reparationsfond	270 571	268 650
Sociala avgifter och personalskatt	34 808	5 910
	<u>305 379</u>	<u>274 560</u>

DA

Not 11 Upplupna kostnader	2019.12.31	2018.12.31
Upplupen el och värme	58 457	59 486
Upplupna räntor	16 832	16 835
Övriga upplupna kostnader	91 967	28 198
Förskottsbetalda hyror	126 677	116 602
	<u>293 933</u>	<u>221 121</u>

Övriga Noter

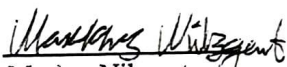
Not 12 Ställda säkerheter	2019.12.31	2018.12.31
Fastighetsinteckningar	10 892 000	10 892 000


Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet


Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


Helsingborg den 2014 2020


Markus Nilsgart
ordförande



Birgitta Olsson


Pernilla Velliou


Margareta Tosevski
Suppleant


Reidar Jøhanssen

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats
den 27 14 2020


Eva Hörström
Godkänd revisor

Areva AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tvestjärten Västra för år 2019.

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 31 december 2019 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 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 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 uppger, 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. 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 Brf Tvestjärten Västra för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Helsingborg den 22 april 2020



Eva Hörström

Godkänd revisor