

ÅRSREDOVISNING
för
Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Norra
Org. nr 716407-2709

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Norra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens säte: Helsingborg

Föreningens redovisningsvaluta är Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen upplåter 8 bostadsrätter åt medlemmarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2019 har 7 styrelsemöten hållits och 2 föreningsstämmor ägt rum.

Avgifterna har varit oförändrade under året.

Ett ägarbyte har ägt rum under året där tillträde skett först under 2020.

Fastigheten är taxerad till 5 598 000 kronor. Byggnaden är fullvärdeförsäkrad genom IF.

Föreningen är finansierad genom långfristigt lån hos Stadshypotek.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (kkkr)	399	401	362	361	354
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	14	-147	5	68	20
Soliditet (%)	15,3	14,8	22,2	22,2	20,1

Förändring av eget kapital

	Insatser	Inre repara- tionsfond	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Året resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 000	3 349	790	485 993	-147 385	462 747
Vinstdisposition				-147 385	147 385	0
Ianspråkstagande av fond						0
Årets resultat					13 801	13 801
Belopp vid årets utgång	120 000	3 349	790	338 608	13 801	476 548

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den balanserade medlen disponeras på följande sätt:

Balanserat resultat	338 608
Årets resultat	13 801
	<u>352 409</u>
disponeras för	
i ny räkning överföres	352 409
	<u>352 409</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkning nedan.

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Hysesintäkter		399 059	400 976
Summa föreningens intäkter		399 059	400 976
Föreningens kostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader		-320 078	-488 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-29 092	-29 092
Summa föreningens kostnader		-349 170	-517 333
Rörelseresultat		49 889	-116 357
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-36 088	-31 028
Resultat före skatt		13 801	-147 385
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>13 801</u>	<u>-147 385</u>

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Byggnader och mark		2 411 257	2 440 349
Summa anläggningstillgångar		2 411 257	2 440 349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 644	22 918
Summa kortfristiga fordringar		6 644	22 918
Kassa och bank		691 013	662 635
Summa omsättningstillgångar		697 657	685 553
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 108 914</u>	<u>3 125 902</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		120 000	120 000
Inre reparationsfond		3 349	3 349
Yttre reparationsfond		790	790
Summa bundet eget kapital		124 139	124 139
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		338 608	485 993
Årets resultat		13 801	-147 385
Summa fritt eget kapital		352 409	338 608
Summa eget kapital		476 548	462 747
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	2 465 000	2 525 000
Summa Långfristiga skulder		2 465 000	2 525 000
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	60 000	60 000
Leverantörsskulder		6 699	9 498
Aktuella skatteskulder		21 717	10 980
Övriga kortfristiga skulder		18 586	14 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		60 364	43 638
Summa kortfristiga skulder		167 366	138 155
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 108 914</u>	<u>3 125 902</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningssprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningarna enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och avskrivningar sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	2 871 000	2 871 000

UPPLYSNING TILLBALANSRÄKNINGEN

Not 3 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	2 956 991	2 956 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 956 991	2 956 991
Ingående avskrivningar	-516 642	-487 550
Årets avskrivningar	-29 092	-29 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-545 734	-516 642
Utgående bokfört värde / Skattemässigt restvärde	<u>2 411 257</u>	<u>2 440 349</u>
varav mark	47 755	47 755
Taxeringsvärden fastighet	5 598 000	4 324 000

Not 4 **Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förfallotid inom ett år från balansdagen	60 000	60 000
Förfallotid mellan 1-5 år från balansdagen	300 000	300 000
Förfasllotid senare än 5 år efter balansdagen	2 165 000	2 225 000
Summa	<u>2 525 000</u>	<u>2 585 000</u>

Helsingborg 2020-05-29

Mikael Gradlander
Ordförande

Elin Kämpe

Rebecca Karlsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-

Mathias Nilsson
Auktoriserad Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Mikael Jonny Gradlander (SSN-validerad)**Styrelseledamot**

På uppdrag av: Brf Tvestjärten Norra

Serienummer: 19731207xxxx

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-24 18:44:05Z

**Elin Linnea Cecilia Kämpe Dahlsjö (SSN-validerad)****Styrelseledamot**

På uppdrag av: Brf Tvestjärten Norra

Serienummer: 19850509xxxx

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-25 15:00:12Z

**Elin My Rebecca Karlsson (SSN-validerad)****Styrelseledamot**

På uppdrag av: Brf Tvestjärten Norra

Serienummer: 19940930xxxx

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-25 15:18:50Z

**Karl Henrik Mathias Nilsson (SSN-validerad)****Revisor**

På uppdrag av: Brf Tvestjärten Norra

Serienummer: 19850117xxxx

IP: 94.140.xxx.xxx

2020-06-26 15:36:48Z



Penneo dokumentnyckel: IG3UQ-3KIEE-26AQX-1EQYY-DOKE0-FBZ04

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på 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 Norra för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 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.

Helsingborg, 2020-

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karl Henrik Mathias Nilsson (SSN-validerad)

Revisor

På uppdrag av: Brf Tvestjärten Norra

Serienummer: 19850117xxxx

IP: 94.140.xxx.xxx

2020-06-26 15:38:25Z



Penneo dokumentnyckel: 860CP-J42GQ-PTES-KV00Q-NXA2T-XXWW1

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>