

BRF Tvestjärten Östra Org nr 716407-1016

Årsredovisning 2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra i Helsingborg får härmed avlämna årsredovisning för 2021.01.01 - 2021.12.31

Förvaltningsberättelse

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

Föreningen äger fastigheten Tvestjärten 15, Helsingborgs kommun innehållande 48 lägenheter. Fastighetens adress är Södra Stenbocksgatan 134 och 136

Information om fastigheten

Innehåller totalt 48 lägenheter enligt följande:

- 2 st 1,5 r.o.k
- 21 st 2 r.o.k
- 6 st 2,5 r.o.k
- 6 st 3 r.o.k
- 3 st 3,5 r.o.k
- 9 st 4 r.o.k.
- 1 st 4,5 r.o.k.

Vi förvaltar en fritidslokal som hyrs ut till medlemmar i BRF Tvestjärten Östra, Västra och Norra. Lokalen har under året ej hyrts ut pga pandemin.

Vår innergård som delas med BRF Tvestjärten Västra och Norra sköts enligt avtal med HSB som också sköter snöröjning och halkbekämpning i kvarteret. Kostnaderna för detta delas upp och faktureras de övriga föreningarna en gång per år.

2 st extra vindsförråd hyrs för närvarande ut till medlemmar.

Vi använder för närvarande följande leverantörer:

Fastighetsskötsel och städning av allmänna utrymmen: HBG Bygg & Snickeri AB

El och fjärrvärme: Öresundskraft

Sophantering: NSR

Vatten: NSVA

Kabel TV: Tele2

Internet: Telenor

Gårdsskötsel, snöröjning och halkbekämpning: HSB

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar

Föreningsstämma har hållits 2021.06.13

Styrelsen

Ordinarie ledamöter

Maida Basic	Ordförande
Sara Basic	Sekreterare
Christel Svensson	Kassör
Zora Stojovska	Ledamot
Imad Sarris	Ledamot

Suppleanter

Tale Mahmutovic	Suppleant
-----------------	-----------

Revisor

David Walman

Revisorssuppleant

Morten Olsen

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av 2 ledamöter i förening

Avgifter

Inga avgiftshöjningar har gjorts under räkenskapsåret och inga höjningar är i nuläget planerade.

Underhåll 2021

Under året har vi pga pandemin endast utfört löpande nödvändigt underhåll

Planerat underhåll 2022

Översyn/åtgärd på tak och stuprännor

Renovering soprum

OVK besiktning

Extra översyn av utrustning till och städning av skyddsrum

Översyn av hemsida

Se i övrigt bifogad underhållsplan

Underhållsplan för BRF Tvestjärten Östra, 2022							
Kolumn A beskriver vad som skall göras							
Kolumn B,C,D,E,F; när aktivitet ska genomföras							
	1 år	2 år	3 år	5 år	10 år	Övrigt	Senast utförd
Köldmedierapport. Not.2	X						
Energideklaration, nästa 2028/Miljökontoret	X						2018
OVK besiktning, gjord 2018, nästa april 2022. Not.2				X			2022
Skyddsrum, kontroll. Nästa 2024					X		2014
Spolning av avlopp,gjord 2020 med fräsning,nästa 2025. ev tidigare.				X			2020
Värmepanna, kontrollerad 2008-ok, byte gjort 2014)			X				2014
Informationstavlor; styrelse info.namn/tlf. Vid behov	X						
Gårdsbelysning							2018
Fönsterbleck							2009
Fastighetsskötare, utvärdering 6 månader innan avtalsslut (nuvarande HBG Bygg och fastighet AB)							
Lägenhetspärm, uppdatering. Not.1							2019
Belysning; tvättstugor, gångar,soprum						Loftgångar 2010	
Postboxar 2018							2018
Hiss:nya mattor. Utfört 2014							2014
Hiss, tvåvägskommunikation						?	
Hisskorgar utbytta 2014							2014
Stambyte, kontroll gjord 2020 och det ser bra ut							2018
Brandskydd/brandvarnare gemensamma utrymme avtal med Anticimex						?	
Ytterdörrar i loftgångar lackeras om, utbytta 2019							
Bastu						?	
Ventilation, nytt system insatt 2014						?	2014
Radonmätning, skall beställas under 2022						?	
Växel värmare(tillverkningsår)nytt insatt 2014						?	2014
Förråd, byta galler i 136:an						?	
Måla om trapphusen						?	2019
Gym						?	
Nödbatteri bytt till inpasseringssystemet, nästa 2026							Mars/2022
Takreparation omfattande samt målning av grunden utfört 2016, ny kontroll gjord 2022							2022
Lägenhetsdörrar utbytta till säkerhetsdörrar aug/sep 2018							2018
Lekplats, ny lekplats installerad 2019							2019
Not.1. Andrahandsuthyrning,tillbyggnad såsom staket							
Not.2 Brf. Blir bötfälld om ej rapport lämnas in i tid.							

Flerårsöversikt	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01 2020.12.31
Nettoomsättning	2 497 080:-	2 487 980:-
Resultat efter finansiella poster	494 228:-	54 478:-
Soliditet (%)	15,3	12,9
Årsavgift kr/kvm (BOA)	671:-	671:-
Vatten, El och renhållning kr/kvm (BTA)	75:-	63:-
Värmekostnad kr/kvm (BTA)	79:-	69:-
Kapitalkostnad kr/kvm (BTA)	47:-	47:-
Lån kr/kvm (BOA)	4227:-	4 228:-

Definitioner av nyckeltal se följande resultat och balansräkningar med tillhörande noter
Total yta (BTA) 4650 kvm/Total boarea (BOA) 3722 kvm enligt ekonomisk plan.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändringar under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<i>Bundet eget kapital</i>				
Inbetalda insatser	201 000:-	0:-		201 000:-
Fond för yttre underhåll	1 662 101:-	0:-	6 709:-	1 655 392:-
<i>S:a bundet eget kapital</i>	<i>1 863 101:-</i>	<i>0:-</i>	<i>6 709:-</i>	<i>1 856 392:-</i>
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat	635 801:-	0:-	54 478:-	581 323:-
Årets resultat	494 228:-	494 228:-	0:-	54 478:-
<i>S:a fritt eget kapital</i>	<i>1 130 029:-</i>	<i>494 228:-</i>	<i>54 478:-</i>	<i>635 801:-</i>
<i>S:a eget kapital</i>	<i>2 993 130:-</i>	<i>494 228:-</i>	<i>0:-</i>	<i>2 492 193:-</i>

Resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat	635 801:-
Årets resultat	<u>494 228:-</u>
	1 130 029:-

Förslag till disposition

Avsättning yttre enligt ekonomisk plan	57 000:-
Extra avsättning yttre fond	400 000:-
Balanseras i ny räkning	<u>673 029:-</u>
	1 130 029:-

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer och noter.

Resultaträkning

	Not	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Rörelseintäkter			
Medlemsavgifter		2 497 080:-	2 487 980:-
Övriga intäkter		5 700:-	4 000:-
Påminnelseavgift		0:-	250:-
Öres och kronutjämnning		-7:-	-2:-
Summa		2 502 773:-	2 492 228:-
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel		159 063:-	152 900:-
Vatten, el och renhållning		356 827:-	293 315:-
Värme		367 119:-	323 170:-
Försäkring		34 735:-	31 348:-
Reparation och underhåll		246 099:-	350 747:-
Allmänna förvaltningskostnader	2	15 664:-	73 631:-
Avsättning yttre fond		0:-	357 000:-
Avskrivning på Fastighet	3	188 570:-	191 734:-
Avskrivning på inventarier	4	6768:-	3 383:-
Fastighetsskatt		68 592:-	66 096:-
Styrelsearvoden och revision	5	135 064:-	104 393:-
Sociala avgifter		38 694:-	31 341:-
Kabel-TV		81 681:-	80 572:-
Trädgårdsskötsel		85 761:-	81 599:-
Övriga kostnader		6 300:-	76 928:-
Summa		1 790 937:-	2 218 157:-
Rörelseresultat		711 836:-	274 071:-
Finansiella poster			
Räntekostnader		217 608:-	219 593:-
Ränteintäkter		0:-	0:-
Resultat efter finansiella poster		494 228:-	54 478:-
Årets Resultat		494 228:-	54 478:-

Balansräkning

	Not	2021.12.31	2020.12.31
Tillgångar			
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Bank SHB		1 642 543:-	1 161 055:-
Kassa		734:-	553:-
Skattekonto		165:-	165:-
SHB reservfond		927 367:-	927 367:-
Förutbetalda kostnader		62 329:-	54 803:-
Diverse fordringar	6	82 854:-	75 911:-
<i>S:a omsättningstillgångar</i>		2 715 992:-	2 219 854:-
 <i>Anläggningstillgångar</i>			
Fastighet		16 835 844 :-	17 024 414:-
Inventarier		0-	6768:-
<i>S:a anläggningstillgångar</i>		16 835 844:-	17 031 182:-
 Summa tillgångar		19 551 836:-	19 251 036:-
 Skulder och eget kapital			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Reparation dörr		0:-	493:-
Upplupna räntekostnader		23 400:-	23 399:-
Leverantörsskulder	7	195 816:-	245 274:-
Inre reparationsfond		419 003:-	415 105:-
Kortfristig del av inteckningslån		4 773 002:-	145 224:-
Avgiftsförskott		186 357:-	193 822:-
<i>S:a kortfristiga skulder</i>		5 597 578:-	1 023 317:-
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	8	10 961 128:-	15 735 526:-
<i>S:a långfristiga skulder</i>		10 961 128:-	15 735 526:-
 Summa skulder		16 558 706:-	16 758 843:-
 Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		201 000:-	201 000:-
Yttre reparationsfond		1 662 101:-	1 655 392:-
<i>S:a bundet kapital</i>		1 863 101:-	1 856 392:-
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat överskott/underskott		635 801:-	581 323:-
Årets överskott/underskott		494 228:-	54 478:-
<i>S:a fritt eget kapital</i>		1 130 029:-	635 801:-
 Summa eget kapital		2 993 130:-	2 492 193:-
 Summa skulder och eget kapital		19 551 836:-	19 251 036:-

Noter till resultat och balansräkningar 2021

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivningar

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Byggnader	145 år
Lekplats	20 år
Hiss	25 år
Inventarier	5-10 år
Mark	Avskrivs ej

Vissa tal från 2020 har pga att uppställning av årsredovisning ändrats disponerats om för att vara jämförbara med talen för 2021.

Not 2

Allmänna förvaltningskostnader	2021	2020
Bokföring/Visma	1 254:-	60 936:-
Internet	3 840:-	3 840:-
Hemsida	1 363:-	588:-
Bankavgifter	2 393:-	2 263:-
Bostadsrätterna	5 850:-	5 740:-
Registreringsavgift Bolagsverket	700:-	0:-
UC kreditupplysning	264:-	264:-
Summa	15 664:-	73 631:-

Not 3

Fastigheten

	Anskaffningsvärde	Totala avskrivningar	Avskrivning 2021
Byggnad	19 517 018:-	4 503 637:-	145 224:-
Mark	1 190 000:-	0:-	0:-
Lekplats	175 355:-	18 929:-	9146:-
Hissbyte	851 600:-	376 200:-	34 200:-
Summa	21 733 973:-	4 898 766:-	188 570:-

Taxeringsvärde

	2021	2020
Byggnad	32 000 000:-	28 000 000:-
Mark	16 600 000:-	10 200 000:-
Summa	48 600 000:-	38 200 000:-

Not 4

Inventarier	2021	2020
Anskaffningsvärde	516 758:-	516 758:-
Avskrivning total	516 758:-	509 990:-
Kvarvarande värde	0:-	6 768:-

Not 5

<i>Styrelsearvoden och revision</i>	2021	2020
Styrelsearvode	130 251:-	99 752:-
Revision	4 813:-	4 641:-
S:a	135 064:-	104 393:-

Not 6

<i>Diverse fordringar</i>	2021	2020
BRF Norra kostnad gemensam gård	14 967:-	13 435:-
BRF Västra kostnad gemensam gård	67 887:-	62 476:-
S:a	82 854:-	75 911:-

Not 7

<i>Leverantörsskulder</i>	2021	2020
Öresundskraft	129 259:-	104 927:-
SHB	288:-	281:-
Bokföring	0:-	4 000:-
Strands maskin	2 511:-	0:-
Thyssen	1 188:-	0:-
Kontorsmaterial	40:-	0:-
Sopkärlstvätt	2 200:-	0:-
Valf	0:-	49 625:-
HSB	13 034:-	79 675:-
Fastighetsskatt	6 766:-	6 766:-
Mats Brorsson Gran & Krantjänst	1 244:-	0:-
Skatteverket	39 286:-	0:-
S:a	195 816:-	245 274:-

Not 8*Inteckningslån*

	Ränta	Bindningstid	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,56	22.07.30	4 717 786:-	90 008:-
Stadshypotek	1,14	26.07.30	5 176 344:-	55 216:-
Stadshypotek	1,36	23.06.30	5 840 000:-	0:-
S:a inteckningslån			15 734 130:-	145 224:-

Not 9

Ställda panter	19 701 000:-	19 701 000:-
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Helsingborg 2022-06-05

Maida Basic	Zora Stojovska	Imad Sarris
Christel Svensson	Sara Basic	

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: c8df02a0-e1a3-11ec-aa41-bd48c9148a5f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-06-01

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra 7164071016

Christel Marianne Svensson

christel.m.svensson@gmail.com

Signerat: 2022-06-01 14:12 BankID CHRISTEL SVENSSON

Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra 7164071016

Maida Basic

maida1974@gmail.com

Signerat: 2022-06-01 17:06 BankID Maida Basic

Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra 7164071016

Zora Stojovska

zstojovska@gmail.com

Signerat: 2022-06-01 18:14 BankID ZORA STOJOVSKA

Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra 7164071016

Imad Izziddin Sarris

imadsarris@gamial.com

Signerat: 2022-06-01 14:17 BankID IMAD SARRIS

Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra 7164071016

Sara Basic

sarabasic62@gmail.com

Signerat: 2022-06-01 17:37 BankID Sara Basic

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
7716790072022_06_01_12_09_43.pdf	122.2 kB	250e ffac 9830 20af 59be 23da bbf5 ddc2 49fe b704 0be3 333c 06c2 2861 ca74 8950

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-06-01	14:10	Skapat via API.
2022-06-01	14:12	Signerat Christel Marianne Svensson, Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra Genomfört med: BankID av CHRISTEL SVENSSON. IP: 83.249.142.46
2022-06-01	14:17	Signerat Imad Izziddin Sarris, Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra Genomfört med: BankID av IMAD SARRIS. IP: 83.248.12.112
2022-06-01	17:06	Signerat Maida Basic, Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra Genomfört med: BankID av Maida Basic. IP: 94.191.136.233

Händelser

2022-06-01	17:37	Signerat Sara Basic, Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra Genomfört med: BankID av Sara Basic. IP: 94.191.153.99
2022-06-01	18:14	Signerat Zora Stojovska, Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra Genomfört med: BankID av ZORA STOJOVSKA. IP: 31.208.117.159

 ID:1d2f5680-e252-11ec-8b42-f3fa33cd2b0c Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra
716407-1016**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra år 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra år 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2022-06-02

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 1d2f5680-e252-11ec-8b42-f3fa33cd2b0c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-06-02

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra 7164071016

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2022-06-02 10:58 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
c8df02a0-e1a3-11ec-aa41-bd48c9148a5f.pdf	773.4 kB	28d6 f809 ed30 15c0 3a51 4e95 0dec b51b c2fc 11c0 bceb 3393 870d 3032 9e7e 7b61
-4327591182022_06_02_08_57_59.pdf	125.6 kB	74ee fa8e f214 86c9 f99d 4ddd 284b 7f8b 1ca4 ef65 3ee4 50b6 0042 1561 0b8f c2bb

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-06-02	10:58	Skapat via API.
2022-06-02	10:58	Signerat Walman David, Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Östra Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 151.177.211.63



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15