



Bostadsrättsföreningen Tycho Brahe

# ÅRSREDOVISNING

2023

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).



## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tycho Brahe, org.nr 769632-9262, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2016. Helsingborg stad upplåter fastigheten Kwick 1 med tomträtt till Brf Tycho Brahe. Brf Tycho Brahe betalar årligen en tomträttsavgäld till Helsingborg stad för upplåtelsen. Tomträttsavtalet förfaller 2076-12-31 och tomträttsavgälden omförhandlas 2026-12-31. I byggnaden upplåter föreningen lägenheter och lokaler i centrala Helsingborg där föreningen även har sitt säte. Fastigheten är geografiskt belägen på adress: Helsingörskajen 2, 4, 10, 12 och 14.

Föreningen är medlem i Kviks samfällighetsförening och dess andel är 44,63 %. Samfälligheten äger och förvaltar garage, miljörum samt innergårdar.

I föreningen upplåter man 61 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 5 487 m<sup>2</sup> samt två affärslokaler med en totalyta på 208 m<sup>2</sup>. Föreningen har även en gästlägenhet på 32 m<sup>2</sup>.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök,	8 st
2 rum & kök,	5 st
3 rum & kök,	23 st
4 rum & kök,	13 st
5 rum & kök,	13 st

Verksamhet i hyreslokalerna:

Beers and Snouts AB, avtalet löper till 2025-01-31, 116 m<sup>2</sup>

Dans på rosor AB, avtalet löper till 2025-02-28, 85 m<sup>2</sup>

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har fortlöpande under året arbetat med föreningens garantifrågor. Brf Tycho Brahe skall ha 5-års besiktning oktober 2024 och styrelsen har utsett en grupp som arbetar aktivt med frågorna gällande garanti.

HSB Skåne har tagit fram en underhålls- och investeringsplan (60 år) på styrelsens uppdrag. Styrelsen har också beställt årlig uppföljning och kontroll av underhållsbehov för 3 år framåt. För att finansiera underhållet på fastigheterna har styrelsen beslutat att en höjning med 2% av avgifterna årligen ska göras. Denna höjning är avsedd att täcka kostnaden för underhåll av fastigheterna och ska alltså ej användas för att täcka stigande kostnader för drift, räntor mm.

OVK dvs obligatorisk ventilationskontroll är utförd under året och även injustering av felaktiga värden. Systematiskt brandskyddsarbete är utfört under 2023 och kommer att utföras årligen. Även en systematisk brandskyddsdocumentation är utförd under 2023 och kommer även årligen utföras. Expansionskärlen har kontrollerats och även besiktning av hissar har skett.

För att ha en långsiktig plan för bostadsrättsföreningen har vi låtit upprätta en 10-års prognos gällande föreningens ekonomi. Vi har även upprättat en budget för år 2024 samt gjort en halvårsprognos i höstas då kostnaderna blev högre på grund av räntor och el.

Styrelsen samarbetar även med Brf Hamlet som är vår grannförening. Två arbetsgrupper är framtagna med 2 representanter i varje förening. En grupp gällande gästlägenheten och en grupp gällande säkerheten i fastigheten. Båda dessa grupper skall aktivt arbeta med respektive grupp men även öka förståelsen samt ha ett gott samarbete mellan båda föreningarna.

Framöver planeras målning av balkongräcken, år 2029.

### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till -2 610 676 kr. Förra året var resultatet -2 246 110 kr. Föreningen har vid årets slut 1 319 696 kr på konto hos Handelsbanken.

Den 1 januari 2024 höjs årsavgiften med 12 % och uppgår därefter till 748,73 kr/m<sup>2</sup>. Höjning av lokalerna görs enligt index.

### **Kvicks samfällighetsförening**

På årsstämman för Kvicks samfällighetsförening, 2021-04-21, överlämnade Midroc förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna.

Kvicks samfällighetsförening består av två st gemensamhetsanläggningar i fastigheterna Helsingborg Kvick 1-4 och där den ena förvaltar underliggande garage inklusive parkeringar med elbilsladdning. Den andra förvaltar utrymmen för källarförråd, vattenförsörjning, avlopp och värmeanläggning, miljörum, grönområden samt kvartersanläggning. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Samfälligheten har i egen regi tecknat entreprenadavtal och uppfört nybyggnation av underjordiskt garage på ofri grund vilken samfälligheten sedan färdigställande förvaltar. Samfälligheten har tecknat avtal med HSB Nordvästra Skåne för ekonomisk och teknisk förvaltning.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 99. Under året har sju bostadsrätter överlåtit (enligt inflyttningsdatum). Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2023.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Susanne Durgaram

Daniel Josephson

Peter Zachrisson

Philip Hanzen

Suppleant:

Diana Jansson

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea med Alexandra Ong som suppleant, båda från Borevision AB.

Medlemsaktiviteter

- Vinprovning L'enoteque 4 okt

- jul med glögg och pepparkakor - 10 dec

Mål för verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 289	4 046	4 036	4 195
Årets resultat, tkr	-2 611	-2 246	-2 438	-2 218
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-2 709	-2 500	-2 672	-
Soliditet (%)	89	89	90	89
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	669	637	637	632
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	80	-	-	-
Energikostnad el och värme, kr/kvm	114	-	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	5 671	5 705	5 611	5 846
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	5 919	-	-	-
Räntekänslighet %	9	-	-	-
Sparande, kr/kvm	-13	-	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	71 177	74 674	-	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan som är 5 727 kvm.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Föreningen äger inte marken utan betalar årligen en tomträttsavgäld till Helsingborgs kommun.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

### Upplysning vid förlust

Föreningens underskott i resultaträkningen 2023 beror till största delen på avskrivning av byggnad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2024 med 12 %.

### Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	292 650 000		720 836	-5 775 783	-2 246 110
Disposition enligt stämmobeslut				-2 246 110	2 246 110
Från fond för yttre underhåll			-180 461	180 461	
Till fond för yttre underhåll			279 000	-279 000	
Årets resultat					-2 610 676
<b>Vid årets slut</b>	<b>292 650 000</b>		<b>819 375</b>	<b>-8 120 432</b>	<b>-2 610 676</b>

### **Resultatförändring efter disposition av underhåll**

---

Årets resultat	-2 610 676	-2 246 110
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	180 461	26 253
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	-279 000	-280 598
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-2 709 215</b>	<b>-2 500 455</b>

### **Styrelsens förslag till resultatdisposition**

---

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-8 120 432
Årets resultat	-2 610 676
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-10 731 108</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 289 160	4 046 380
Övriga rörelseintäkter	2	272 702	234 686
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 561 862</b>	<b>4 281 066</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-3 406 792	-3 181 546
Övriga externa kostnader	4	-176 663	-155 961
Personalkostnader och arvoden	5	-100 562	-56 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 403 427	-2 403 427
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 087 444</b>	<b>-5 797 829</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 525 582</b>	<b>-1 516 763</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 743	2 092
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 104 838	-731 440
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 085 095</b>	<b>-729 348</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 610 677</b>	<b>-2 246 111</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 610 677</b>	<b>-2 246 111</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 610 676</b>	<b>-2 246 110</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader		290 429 916	292 833 343
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>290 429 916</b>	<b>292 833 343</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	7		
Andelar i samfällighetsförening		24 144 131	24 144 131
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 144 131</b>	<b>24 144 131</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>314 574 047</b>	<b>316 977 474</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		30 003	90 608
Övriga fordringar	8	136 618	67 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		672 123	676 951
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>838 744</b>	<b>835 085</b>
<i>Kassa och bank</i>	9	1 319 696	1 847 704
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 158 440</b>	<b>2 682 789</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>316 732 487</b>	<b>319 660 263</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		292 650 000	292 650 000
Fond för yttre underhåll		819 375	720 836
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>293 469 375</b>	<b>293 370 836</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-8 120 432	-5 775 783
Årets resultat		-2 610 676	-2 246 110
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 731 108</b>	<b>-8 021 893</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>282 738 267</b>	<b>285 348 943</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	15 824 000	15 905 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 824 000</b>	<b>15 905 200</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 651 400	16 767 600
Leverantörsskulder		581 726	848 038
Aktuella skatteskulder		101 300	85 620
Övriga skulder		-	17 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		835 794	687 304
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 170 220</b>	<b>18 406 120</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>316 732 487</b>	<b>319 660 263</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 610 676	-2 246 110
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>2 403 427</u>	<u>2 403 427</u>
	-207 249	157 317
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-207 249</b>	<b>157 317</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 659	420 664
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-119 700</u>	<u>106 019</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-330 608</b>	<b>684 000</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	700 000
Amortering av låneskulder	<u>-197 400</u>	<u>-162 400</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-197 400</b>	<b>537 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-528 008</b>	<b>1 221 600</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 847 704</b>	<b>626 104</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 319 696</b>	<b>1 847 704</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	125 år

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar och beslutas av styrelsen.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 668 136	3 493 500
Hyror	621 024	552 880
<b>Summa</b>	<b>4 289 160</b>	<b>4 046 380</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Debiterade kostnader	18 341	17 064
Debiterat värme brf Hamlet	188 944	210 220
Övriga avgifter	3 597	4 542
Övriga intäkter	61 820	2 860
<b>Summa</b>	<b>272 702</b>	<b>234 686</b>

I posten övriga intäkter ingår bland annat utbetalning av elstöd från Skatteverket med 49 901 kr samt återbäring från Länsförsäkringar med 10 131 kr.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	163 311	239 895
Uppvärmning	490 185	359 753
Renhållning	-	25 719
Fastighetservice	112 330	107 602
Försäkring	67 116	70 241
Kommunikation	2 962	2 962
Löpande underhåll	79 337	38 031
Planerat underhåll	180 461	26 253
Tomträttsavgäld	2 260 440	2 260 440
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	50 650	50 650
<b>Summa</b>	<b>3 406 792</b>	<b>3 181 546</b>

I posten fjärrvärme ingår kostnad för både brf Tycho Brahe samt brf Hamlet. Föreningen har fakturerat brf Hamlet deras andel, 43,77 %, som redovisas i not 2.

Kostnaden för brf Tycho Brahe uppgår till ca 150 000 kr för 2022. Den reservering som gjordes i bokslutet 2021 avseende fjärrvärme var för hög. Mätarna hade stått still under 11 månader. Föreningarna (brf Hamlet och brf Tycho Brahe) har under 2022 debiterats en överenskommen summa på 345 000 kr för perioden 2105-2203. I bokslutet räknades med 500 000 kr för båda föreningarna och hela perioden vilket gör att kostnad för 2022 blir lägre.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	165 810	131 320
Medlemsverksamhet	10 853	24 641
<b>Summa</b>	<b>176 663</b>	<b>155 961</b>

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	76 100	48 300
Övriga arvoden	2 625	-
Sociala avgifter	21 837	8 595
<b>Summa</b>	<b>100 562</b>	<b>56 895</b>

Utbetalning av arvode har skett i mars 2023. I bokslutet har ett halvt årsarvode reserverats. Övriga arvoden avser valberedning.

### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	300 428 400	300 428 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	300 428 400	300 428 400
Ingående ackumulerad avskrivningar	-7 595 057	-5 191 630
Årets avskrivningar	-2 403 427	-2 403 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 998 484	-7 595 057
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>290 429 916</b>	<b>292 833 343</b>

Föreningen skriver av byggnaden enligt en 125-årig rak avskrivningsplan (K2). Fastigheten är på ofri grund. Föreningen betalar årligen tomträttsavgäld till Helsingborgs stad.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	138 000 000	44 000 000	182 000 000
Hyreshus lokaler	4 158 000	907 000	5 065 000
<b>Summa</b>	<b>142 158 000</b>	<b>44 907 000</b>	<b>187 065 000</b>

## Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 371 600	24 371 600
Vid årets slut	24 371 600	24 371 600
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-227 469	-227 469
-Årets nedskrivningar	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 144 131</b>	<b>24 144 131</b>

Föreningens andel i Kvicks samfällighetsförening är 44,63 % och 31 december 2023 uppgick samfällighetens egna kapital till 52 933 978 kr.

## Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	117 768	51 026
Fordran Hamlet	17 000	16 500
Momsfordran	1 850	-
<b>Summa</b>	<b>136 618</b>	<b>67 526</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 319 696	1 847 704
<b>Summa</b>	<b>1 319 696</b>	<b>1 847 704</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2,78 %	2024-04-30	2024-04-30	15 905 200	15 986 400
Nordea	2,10 %	2023-04-28	2023-04-28	-	15 986 400
Nordea	4,56 %	2027-06-16	2027-06-16	7 952 600	-
Nordea	4,51 %	2024-03-05	2024-12-05	665 000	700 000
Nordea	4,62 %	2026-06-17	2026-06-17	7 952 600	-
<b>Summa</b>				<b>32 475 400</b>	<b>32 672 800</b>
Avgår kortfristig del				<b>-16 651 400</b>	<b>-16 767 600</b>
Varav långfristig del				<b>15 824 000</b>	<b>15 905 200</b>

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 31 488 400 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	32 787 000	32 787 000
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>32 787 000</b>	<b>32 787 000</b>

## Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Susanne Durgaram

Peter Zachrison

Daniel Josephson

Philip Hanzen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea  
Borevision AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557513485331

## Dokument

**913 Tycho Brahe ÅR 2023 digital sign.pdf**

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-03-22 11:30:14 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-03-27 10:54:44 CET (+0100)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

**Susanne Durgaram (SD)**

susanne.durgaram@rdi.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SUSANNE DURGARAM"

Signerade 2024-03-22 11:53:12 CET (+0100)

**Daniel Josephson (DJ)**

pontusdaniel.josephson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Pontus Daniel Josephson"

Signerade 2024-03-24 19:36:36 CET (+0100)

**Peter Zachrison (PZ)**

zachrison@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Peter Zachrison"

Signerade 2024-03-22 15:24:46 CET (+0100)

**Philip Hanzen (PH)**

philip\_hanzen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Philip David Dahlgaard Hansen"

Signerade 2024-03-24 22:28:24 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557513485331

Afrodita Cristea (AC)  
afrodita.cristea@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2024-03-27 10:54:44 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tycho Brahe, org.nr. 769632-9262

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tycho Brahe för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 iverkliga 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 revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tycho Brahe för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

### 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald 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."

## AFRODITA DORINA CRISTEA

### Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-03-27 09:54:19 UTC



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](mailto: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/validator>





# ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne