ÅRSREDOVISNING

2024

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 ansvar 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.

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 bostadsrättsföreningar 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 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2016 med infyttning under år 2019. Helsingborg stad upplåter fastigheten Kvick 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 Kvicks 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 m² samt två affärslokaler med en totalyta på 208 m². Föreningen har även en gästlägenhet på 32 m².

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 2028-02-01, 116 m²
Dans på rosor AB, avtalet löper till 2028-03-01, 85 m²

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Brandskyddskontroll sker 3-4 ggr per år, genomgång av underhållsplanen skedde 2024-06-03 med Roger Talik från HSB, framtagning av budget för 2025 via HSB Christer Grövnes, extra besiktning gällande garantiärenden 2024-09-26 och stagdegändringar.

Under året har följande utförts:

- OVK är utförd av SIMAB och även efterjustering
- Avlopp i samtliga lägenheter är spolade och filmade
- 5 års besiktning är utförd 2024-10-03 samt extra kontroll av terrasser december 2024

Planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan är:

2025 Garantiärenden som kvarstår
2029 Spolning av ledningar/avlopp sker vart 5 år och även OVK dvs ventilation.
2029 Målning av balkongräcken och ståldörrar.
2034 Målning/oljning av balkongtak.

Ekonomi
Årets resultat uppgår till -2 536 630 kr. Förra året var resultatet -2 610 676 kr. Föreningen har vid årets slut 1 248 703 kr på konto hos Handelsbanken.

Föreningen höjde sina avgifter med 12 % 1 januari 2024.
Den 1 januari 2025 höjs årsavgiften med 10 % och uppgår därefter till 823,60 kr/m ^{2}. 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 var medlemsantalet 99 och vid årets slut var medlemsantalet 100. Under året har åtta bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2024.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:
Ledamöter:
Susanne Durgaram
Daniel Josephson
Mats Einerfors
Diana Jansson
Peter Zachrison

Suppleant:
Anna Höglund

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

Medlemsaktiviteter
- Glöggmingel 1 december

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

	2024	*2023*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning, tkr	4 767	4 289	4 046	4 036
Årets resultat, tkr	-2 531	-2 611	-2 246	-2 438
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-2 688	-2 709	-2 500	-2 672
Soliditet (%)	89	89	89	90
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	748	669	637	637
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	82	80	-	-
Energikostnad el och värme, kr/kvm	122	114	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	5 643	5 671	5 705	5 611
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	5 890	5 919	-	-
Räntekänslighet %	8	9	-	-
Sparande, kr/kvm	-9	-13	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	67 123	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 eventuella intäkter 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 2024 beror till största delen på avskrivning av byggnad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2025 med 10 %.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början enl. fastställd BR	292 650 000		819 375	-8 120 432	-2 610 676
Disposition enligt stämmobeslut				-2 610 676	2 610 676
Från fond för yttre underhåll			-82 237	82 237	
Till fond för yttre underhåll			240 000	-240 000	
Årets resultat					-2 530 601
Vid årets slut	**292 650 000**		**977 138**	**-10 888 871**	**-2 530 601**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-2 530 601	-2 610 676
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	82 237	180 461
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	-240 000	-279 000
Resultat efter disposition av underhåll	**-2 688 364**	**-2 709 215**

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-10 888 871
Årets resultat	-2 530 602
Balanseras i ny räkning	-13 419 473

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	4 767 320	4 289 160
Övriga rörelseintäkter	*2*	258 852	272 702
Summa rörelseintäkter		5 026 172	4 561 862
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	*3*	-3 434 050	-3 406 792
Övriga externa kostnader	*4*	-227 109	-176 663
Personalkostnader och arvoden	*5*	-153 573	-100 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 403 427	-2 403 427
Summa rörelsekostnader		-6 218 159	-6 087 444
Rörelseresultat		**-1 191 987**	**-1 525 582**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 870	19 743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 351 484	-1 104 838
Summa finansiella poster		-1 338 614	-1 085 095
Resultat efter finansiella poster		**-2 530 601**	**-2 610 677**
Resultat före skatt		**-2 530 601**	**-2 610 677**
Årets resultat		**-2 530 601**	**-2 610 676**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*6*		
Byggnader		288 026 489	290 429 916
Summa materiella anläggningstillgångar		288 026 489	290 429 916
Finansiella anläggningstillgångar	*7*		
Andelar i samfällighetsförening		24 144 131	24 144 131
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 144 131	24 144 131
Summa anläggningstillgångar		**312 170 620**	**314 574 047**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		29 102	30 003
Övriga fordringar	*8*	98 130	136 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		683 945	672 123
Summa kortfristiga fordringar		811 177	838 744
Kassa och bank	*9*	1 248 703	1 319 696
Summa omsättningstillgångar		**2 059 880**	**2 158 440**
SUMMA TILLGÅNGAR		**314 230 500**	**316 732 487**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		292 650 000	292 650 000
Fond för yttre underhåll		977 138	819 375
Summa bundet eget kapital		293 627 138	293 469 375
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 888 871	-8 120 432
Årets resultat		-2 530 601	-2 610 676
Summa fritt eget kapital		-13 419 472	-10 731 108
Summa eget kapital		**280 207 666**	**282 738 267**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10*	15 742 800	15 824 000
Summa långfristiga skulder		15 742 800	15 824 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	16 575 800	16 651 400
Leverantörsskulder		712 083	581 726
Aktuella skatteskulder		101 300	101 300
Övriga skulder		21 246	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		869 605	835 794
Summa kortfristiga skulder		**18 280 034**	**18 170 220**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**314 230 500**	**316 732 487**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 530 601	-2 610 676
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	2 403 427	2 403 427
	-127 174	-207 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-127 174**	**-207 249**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	27 567	-3 659
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	185 414	-119 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**85 807**	**-330 608**
Investeringsverksamheten		**-**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		-
Amortering av låneskulder	-156 800	-197 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-156 800**	**-197 400**
Årets kassaflöde	**-70 993**	**-528 008**
Likvida medel vid årets början	**1 319 696**	**1 847 704**
Likvida medel vid årets slut	**1 248 703**	**1 319 696**

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:

Anläggningstillgångar	*Typ av plan*	*Antal år*
-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.

Transaktion 09222115557540530389 Signerat SD, DJ1, ME, DJ2, PZ, AC

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Årsavgifter bostäder	4 102 328	3 668 136
Hyror	664 992	621 024
Summa	**4 767 320**	**4 289 160**

I årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning och brf tillägg.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Debiterade kostnader	30 222	18 341
Debiterat värme brf Hamlet	204 023	188 944
Övriga avgifter	-	3 597
Övriga intäkter	24 607	61 820
Summa	**258 852**	**272 702**

I posten övriga intäkter för år 2023 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

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
El	162 868	163 311
Uppvärmning	535 663	490 185
Fastighetsservice	129 686	112 330
Försäkring	76 498	67 116
Kommunikation	2 962	2 962
Löpande underhåll	133 045	79 337
Planerat underhåll	82 237	180 461
Tomträttsavgäld	2 260 440	2 260 440
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	50 651	50 650
Summa	**3 434 050**	**3 406 792**

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.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Förvaltningskostnader	161 711	165 810
Juridiska kostnader	58 868	-
Medlemsverksamhet	6 530	10 853
Summa	**227 109**	**176 663**

Transaktion 09222115557540530389 Signerat SD, DJ1, ME, DJ2, PZ, AC

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Styrelsearvode	114 600	76 100
Övriga arvoden	5 730	2 625
Sociala avgifter	33 243	21 837
Summa	**153 573**	**100 562**

I bokslutet har årsarvodet till förtroende valda reserverats enligt stämmobeslut. Övriga arvoden avser valberedning.

Medelantalet anställda

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

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	300 428 400	300 428 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	300 428 400	300 428 400
Ingående ackumulerad avskrivningar	-9 998 484	-7 595 057
Årets avskrivningar	-2 403 427	-2 403 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 401 911	-9 998 484
Utgående redovisat värde byggnader	**288 026 489**	**290 429 916**

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**
Summa	142 158 000	44 907 000	**187 065 000**

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 371 600	24 371 600
Vid årets slut	24 371 600	24 371 600
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-227 469	-227 469
-Årets nedskrivningar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	**24 144 131**	**24 144 131**

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

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Skattekonto	67 830	117 768
Fordran Hamlet	30 300	17 000
Momsfordran	-	1 850
Summa	**98 130**	**136 618**

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	*2023-12-31*
Handelsbanken	1 248 703	1 319 696
Summa	**1 248 703**	**1 319 696**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Swedbank	2,78 %	2024-04-30	2024-04-30	-	15 905 200
Nordea	2,84%	2025-01-30	2025-04-30	15 864 600	-
Nordea	4,56 %	2027-06-16	2027-06-16	7 912 000	7 952 600
Nordea	3,78 %	2025-03-05	2025-12-05	630 000	665 000
Nordea	4,62 %	2026-06-16	2026-06-16	7 912 000	7 952 600
Summa				**32 318 600**	**32 475 400**
Avgår kortfristig del				**-16 575 800**	**-16 651 400**
Varav långfristig del				**15 742 800**	**15 824 000**

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 15 278 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	*2023-12-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	32 787 000	32 787 000
Ställda säkerheter	**32 787 000**	**32 787 000**

Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Susanne Durgaram Daniel Josephson Diana Jansson

Mats Einerfors Peter Zachrison

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

Afrodita Cristea
Borevision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557540530389

Dokument

913 Årsredovisning Tycho Brahe 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-03-03 09:19:31 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-03-10 14:05:15 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Susanne Durgaram (SD)
susanne.durgaram@rdi.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE DURGARAM"
Signerade 2025-03-03 10:07:04 CET (+0100)

Daniel Josephson (DJ1)
pontusdaniel.josephson@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pontus Daniel Josephson"
Signerade 2025-03-03 21:45:43 CET (+0100)

Mats Einerfors (ME)
mats.einerfors@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS EINERFORS"
Signerade 2025-03-03 10:14:43 CET (+0100)

Diana Jansson (DJ2)
dianajansson62@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DIANA JANSSON"
Signerade 2025-03-03 12:23:48 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557540530389

Peter Zachrison (PZ)	Afrodita Cristea (AC)
peter.zachrison@euromaint.com	*afrodita.cristea@borevision.se*
BankID	BankID
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Zachrison"	*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"*
Signerade 2025-03-10 08:03:44 CET (+0100)	*Signerade 2025-03-10 14:05:15 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

borevision

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 2024.

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 2024 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 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 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 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.

Penneo dokumentnyckel: BAP4S-UJK4Q-6LTCM-PTQNA-W640P-IK577

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: BAP4S-UJK4Q-6LTCM-PTQNA-W640P-IK577

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: 26df75eb870fe7[…]175c6596e67da
IP: 212.247.xxx.xxx
2025-03-10 13:04:23 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: BAP4S-UJK4Q-6LTCM-PTQNA-W640P-IK577

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 omföring 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.

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne