

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Tycho Brahe

Org.nr. 769632-9262

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

PJ AF

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 26 september 2016 och nu gällande stadgar är registrerade på samma datum.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger en andel om 46,0% i Kvicks Samfällighetsförening, 717917-6818.

I gemensamhetsförläggningen ingår bl a underjordiskt garage med parkeringsutrymme för bilar och cyklar.

Föreningen innehar fastigheten Helsingborg Kvik 1 som är upplåten med tomträtt.

Företagets säte är Helsingborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På fastigheten är nybyggnation av 62 lägenheter i bostadsrättsform och 2 lokaler till uthyrning färdigställd.

Totalentreprenör har varit Midroc Projects AB. Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning 9 oktober 2019 och därefter började den femåriga garantitiden att gälla.

Tillträde har skett i tre etapper under perioden juni till oktober 2019. Alla lägenheterna var sålda vid tillträde och den ena lokalen färdigställs och tillträdades av hyresgäst under första kvartalet 2020. Den andra lokalen saknar vid årets slut hyresgäst.

Slutavräkning är gjord per 31 december 2019.

Föreningen har under året sålt dotterbolaget Midroc Ångfärjan Fjärnskådaren AB, 559081-9636, för snabblikvidation.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Christian Ahlkrona

Peter Samuelsson

Johan Svedström

Suppleant

Lars Brossing

Till styrelsen har inga arvoden utgått.

Ordinarie revisor

Håkan Ekstrand, YREV AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Midroc Property Development AB.

Bostadsrättsföreningen Tycho Brahe

Org.nr. 769632-9262

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	-16 737
Ökning av insatskapital	292 650 000	0			
Årets resultat					-381 578
Belopp vid årets utgång	292 650 000	0	0	0	-398 315

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat -16 737

Årets resultat -381 578

-398 315

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning -398 315

-398 315

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.


PJ A F

Bostadsrättsföreningen Tycho Brahe

Org.nr. 769632-9262

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 127 254	0
Summa rörelseintäkter		1 127 254	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-731 121	0
Övriga externa kostnader		-165 710	-21 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398 315	0
Summa rörelsekostnader		-1 295 146	-21 175
Rörelseresultat		-167 892	-21 175
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 686	0
Summa finansiella poster		-213 686	0
Resultat efter finansiella poster		-381 578	-21 175
Resultat före skatt		-381 578	-21 175
Årets resultat		-381 578	-21 175


PS A #

Bostadsrättsföreningen Tycho Brahe

Org.nr. 769632-9262

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	2	300 030 085	1 692 408
Pågående nyanläggningar	3	0	217 433 681
Summa materiella anläggningstillgångar		300 030 085	219 126 089

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	4	0	50 000
Andelar i samfällighetsförening	5	24 371 600	24 371 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 371 600	24 421 600

Summa anläggningstillgångar		324 401 685	243 547 689
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		54 443	0
Övriga fordringar		2 378 539	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		586 278	0
Summa kortfristiga fordringar		3 019 260	0

Likvida medel

Kassa och bank		461 224	30 962
Summa kassa och bank		461 224	30 962

Summa omsättningstillgångar		3 480 484	30 962
------------------------------------	--	------------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		327 882 169	243 578 651
-------------------------	--	--------------------	--------------------

PJ
A F

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2019-12-31

2018-12-31

Not

Summa bundet eget kapital

292 650 000

0

292 650 000

0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-16 737

4 438

Årets resultat

-381 578

-21 175

Summa fritt eget kapital

-398 315

-16 737

Summa eget kapital

292 251 685

-16 737

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

7

32 297 600

0

Övriga skulder

0

170 000 000

Summa långfristiga skulder

32 297 600

170 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

162 400

0

Leverantörsskulder

1 094

1 414 443

Övriga skulder

8

1 751 104

71 934 235

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 418 286

246 710

Summa kortfristiga skulder

3 332 884

73 595 388

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

327 882 169

243 578 651

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Skatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte härrör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Inkomstskatten uppgår till 21,4% av skattepliktig inkomst.

Underhållsfond

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Aktivering av kostnader hänförlig till entreprenad

Bedömd fastighetsskatt under uppförandeskede samt räntekostnader hänförliga till byggnadskreditiv har aktiverats i balansräkningen under pågående nyanläggning som en del i anskaffningsvärdet.

Av- och nedskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

125

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Pågående nyanläggning är inte föremål för avskrivning. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner, ersättningar, pensionskostnader eller sociala kostnader har belastat resultatet.

PS A \$

NOTER

Not 2 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 692 408	1 692 408
Omklassificering pågående nyanläggning	298 735 992	0
Utgående anskaffningsvärden	300 428 400	1 692 408
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-398 315	0
Utgående avskrivningar	-398 315	0
Redovisat värde	300 030 085	1 692 408

Not 3 Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	217 433 681	113 605 973
Årets investering	81 302 311	103 827 708
Omklassificering till byggnad	-298 735 992	0
Utgående anskaffningsvärden	0	217 433 681
Redovisat värde	0	217 433 681

Not 4 Andelar i koncernföretag	2019-12-31	2018-12-31
Företag	Antal /Kapital- andel %	Redovisat värde
Organisationsnummer Säte	andel %	Redovisat värde
Midroc Ångfärjan Fjärrskådaren AB	50 000	0
559081-9636 Stockholm	100,00%	0
		50 000
Midroc Ångfärjan Fjärrskådaren AB		
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Försäljningar	-50 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	50 000
Redovisat värde	0	50 000

Not 5 Andelar i samfällighetsförening	2019-12-31	2018-12-31
Företag	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer Säte	andel %	Redovisat värde
Kvicks Samfällighetsförening	24 371 600	24 371 600
717917-6818 Helsingborg	46,0%	24 371 600
	24 371 600	24 371 600

[Handwritten signature]
RJ A \$

Bostadsrättsföreningen Tycho Brahe

Org.nr. 769632-9262

NOTER

Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år från balansdagen	32 297 600	170 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank	2859499127	2,460	22-04-29	16 230 000	81 200
Swedbank	2859499622	2,780	24-04-30	16 230 000	81 200
				32 460 000	162 400

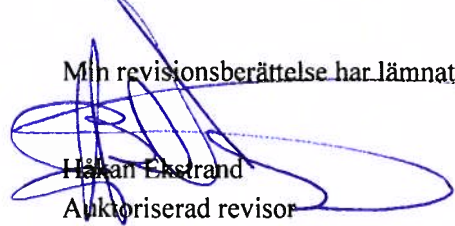
Not 8	Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Kortfristiga skulder övriga	1 751 104	64 584 235
	Inbetalda boknings- och förskottsavgifter	0	7 350 000
		1 751 104	71 934 235

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 460 000	29 950 000

Malmö 2020- 06-09


Peter Samuelsson
Ordförande
Johan Svedström
Christian Ahlkrona

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/6 2020


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tycho Brahe för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Ystad

9/6-2020

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor