



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Tycho Brahe

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.



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 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, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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. I byggnaden upplåter föreningen lägenheter och lokaler i centrala Helsingborg där föreningen även har sitt säte. Fastigheten är geografiskt belägen på adress: Helsingörs kajen 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 2025-01-31, 116 m²

Dans på rosor AB, avtalet löper till 2025-02-28, 85 m²

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har styrelsen beställt en underhållsplan av HSB Skåne.

Styrelsen har låtit upprätta en 10-årsprognos.

Fortsatta diskussioner och möten har hållits med All-Bygg och Granitor för att följa upp brister som identifierades vid 2-årsbesiktningen.

Ordningsregler för föreningen har tagits fram och lagts ut på föreningens hemsida.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har upphandlats.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har upphandlats (genomförs våren 2023).

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -2 246 110 kr. Förra året var resultatet -2 438 354 kr. Föreningen har vid årets slut 1 847 704 kr på konto hos Handelsbanken.

Under året har ett av lånen, i samband med låneomsättning, flyttats från Swedbank till Nordea. Föreningen har även tagit upp ett nytt lån på 700 000 kr hos Nordea.

Den 1 januari 2023 höjs årsavgiften med 5 % och uppgår därefter till 668,51 kr/m². Højning av lokalerna görs enligt index.

Kvicks samfällighetsförening

Infrastrukturen för elbilladdning har utökats i garaget. Antalet laddpunkter har utökats och infrastrukturen innebär att ytterligare laddpunkter kan installeras.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och vid årets slut 99. Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Susanne Durgaram

Daniel Josephson

Catherine Kraemer

Annika Thisell

Philip Hanzen

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

Medlemsaktiviteter

Två medlemsaktiviteter har anordnats på gården; korvgrillning i oktober och glöggmingel i 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

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 046	4 036	4 195	1 127
Årets resultat, tkr	-2 246	-2 438	-2 218	-382
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-2 500	-2 672	-	-
Soliditet (%)	89	90	89	90
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	637	637	632	204
Driftskostnader, kr/kvm	556	562	521	128
Lån, kr/kvm	5 705	5 611	5 846	5 875
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	74 674	-	-	-

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

I driftskostnaderna ingår även löpande underhåll, fastighetsavgift samt planerat underhåll.

Drift och lån (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan 5 727 kvm.

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	292 650 000		466 491	-3 083 084	-2 438 354
Disposition enligt stämmobeslut				-2 438 354	2 438 354
Från fond för yttre underhåll			-26 253	26 253	
Till fond för yttre underhåll			280 598	-280 598	
Årets resultat					-2 246 110
Vid årets slut	292 650 000		720 836	-5 775 783	-2 246 110

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-2 246 110	-2 438 354
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	26 253	-
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	-280 598	-233 246
Resultat efter disposition av underhåll	-2 500 455	-2 671 600

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-5 775 783
Årets resultat	-2 246 110
Balanseras i ny räkning	-8 021 893

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 046 380	4 035 822
Övriga rörelseintäkter	2	234 686	236 626
Summa rörelseintäkter		4 281 066	4 272 448
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-3 181 546	-3 219 496
Övriga externa kostnader	4	-155 961	-187 320
Personalkostnader och arvoden	5	-56 895	-50 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 403 427	-2 403 427
Summa rörelsekostnader		-5 797 829	-5 860 463
Rörelseresultat		-1 516 763	-1 588 015
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 092	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-731 440	-850 437
Summa finansiella poster		-729 348	-850 339
Resultat efter finansiella poster		-2 246 111	-2 438 354
Resultat före skatt		-2 246 111	-2 438 354
Årets resultat		-2 246 110	-2 438 354

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader		292 833 343	295 236 770
Summa materiella anläggningstillgångar		292 833 343	295 236 770
Finansiella anläggningstillgångar	7		
Andelar i samfällighetsförening		24 144 131	24 144 131
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 144 131	24 144 131
Summa anläggningstillgångar		316 977 474	319 380 901
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		90 608	44 643
Övriga fordringar	8	67 526	549 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		676 951	661 139
Summa kortfristiga fordringar		835 085	1 255 749
Kassa och bank	9	1 847 704	626 104
Summa omsättningstillgångar		2 682 789	1 881 853
SUMMA TILLGÅNGAR		319 660 263	321 262 754

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		292 650 000	292 650 000
Fond för yttre underhåll		720 836	466 491
Summa bundet eget kapital		293 370 836	293 116 491
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 775 783	-3 083 084
Årets resultat		-2 246 110	-2 438 354
Summa fritt eget kapital		-8 021 893	-5 521 438
Summa eget kapital		285 348 943	287 595 053
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 905 200	15 986 400
Summa långfristiga skulder		15 905 200	15 986 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 767 600	16 148 800
Leverantörsskulder		848 038	637 995
Aktuella skatteskulder		85 620	69 940
Övriga skulder		17 558	51 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		687 304	773 469
Summa kortfristiga skulder		18 406 120	17 681 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		319 660 263	321 262 754

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 493 500	3 493 500
Hyrer	552 880	542 322
Summa	4 046 380	4 035 822

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Debiterade kostnader	227 284	17 056
Övriga avgifter	4 542	6 885
Övriga intäkter	2 860	212 685
Summa	234 686	236 626

I posten debiterade kostnader avser ca 210 tkr kostnad för värme (ex moms) som vidarefakturerats brf Hamlet. Föregående år bokades motsvarande i posten övriga intäkter.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	239 895	169 393
Uppvärmning	359 753	593 937
Vatten	-	188
Renhållning	25 719	1 690
Fastighetsservice	107 602	39 120
Försäkring	70 241	62 255
Kommunikation	2 962	9 783
Löpande underhåll	38 031	47 720
Planerat underhåll	26 253	-
Tomträttsavgäld	2 260 440	2 260 440
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	50 650	34 970
Summa	3 181 546	3 219 496

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.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	131 320	142 965
Juridiska kostnader	-	36 542
Medlemsverksamhet	24 641	7 813
Summa	155 961	187 320

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	48 300	42 308
Sociala avgifter	8 595	7 912
Summa	56 895	50 220

Utbetalning av arvode har skett i maj 2022. För perioden juni-december 2022 har ett halvt årsarvode reserverats.

Medelantalet anställda

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

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	300 428 400	298 735 992
Omklassificeringar från mark	-	1 692 408
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	300 428 400	300 428 400
Ingående ackumulerad avskrivningar	-5 191 630	-2 788 203
Årets avskrivningar	-2 403 427	-2 403 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 595 057	-5 191 630
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark		
Utgående redovisat värde byggnader	292 833 343	295 236 770

Föreningen skriver av byggnaden enligt en 125-årig rak avskrivningsplan (K2).
I bokslutet 2021 har tidigare redovisat värde för mark omklassificerats till byggnader eftersom 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

	2022-12-31	2021-12-31
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	-	-
Redovisat värde vid årets slut	24 144 131	24 144 131

Föreningens andel i Kvicks samfällighetsförening är 44,63 % och 31 december 2022 uppgick samfällighetens egna kapital till 52 646 131 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	51 026	66 072
Fordran Hamlet	16 500	-
Avräkning vidarefakturerings	-	44 711
Klientmedel hos SBC	-	439 184
Summa	67 526	549 967

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	1 847 704	618 884
Swedbank	-	7 220
Summa	1 847 704	626 104

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2,46 %	2022-04-29	2022-04-29	-	16 067 600
Swedbank	2,78 %	2024-04-30	2024-04-30	15 986 400	16 067 600
Nordea	2,10 %	2023-04-28	2023-04-28	15 986 400	-
Nordea	3,72 %	2023-12-05	2023-12-05	700 000	-
Summa				32 672 800	32 135 200
Avgår kortfristig del				-16 767 600	-16 148 800
Varav långfristig del				15 905 200	15 986 400

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 31 685 800 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	32 787 000	32 460 000
Ställda säkerheter	32 787 000	32 460 000

Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Susanne Durgaram

Catherine Kraemer

Daniel Josephson

Philip Hanzen

Annika Thisell

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

Afrodita Cristea
Borevision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557489838325

Dokument

913 Tycho Brahe ÅR 2022 digital sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-03-28 13:09:27 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-03-31 08:17:38 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Susanne Durgaram (SD)

susanne.durgaram@rdi.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SUSANNE DURGARAM"

Signerade 2023-03-28 13:15:47 CEST (+0200)

Daniel Josephson (DJ)

pontusdaniel.josephson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Pontus Daniel Josephson"

Signerade 2023-03-28 17:31:12 CEST (+0200)

Catherine Kraemer (CK)

ck@advokatkraemer.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CATHERINE KRÅMER"

Signerade 2023-03-29 10:21:00 CEST (+0200)

Annika Thisell (AT)

annika.thisell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Annika Thisell"

Signerade 2023-03-30 12:40:05 CEST (+0200)

Philip Hanzen (PH)

philip_hanzen@hotmail.com

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557489838325



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Philip David Dahlgaard Hansen"
Signerade 2023-03-28 14:43:13 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-03-31 08:17:38 CEST (+0200)

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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 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. Risker 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 2022 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

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: 2.67.xxx.xxx

2023-03-31 06:17:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: DWYLV-SJWDL-7KHF8-LJSD7-28PDT-XEIBU

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 läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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