Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tycho Brahe, org.nr 769632-9262, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades hösten 2025. Ordinarie stämma hölls 2025-04-23 och en extra föreningsstämma 2025-10-07, ändring av stadgar (beslut 2).

Under året har följande utförts:

- Föreningen har under året kontinuerligt arbetat med kvarvarande besiktningspunkter.
- Extra skalskydd på Helsingörskajen 4 och 12 med extra taggläsare i källarpassage.
- Förbättring för cyklister i garaget. Lättare att ta sig in i cykelförråden.
- Förhandlat fram nytt tomträttsavtal med Helsingborgs Stad vilket innebär ca en halvering av dagens tomträttsavgäld from 270101. Ny avgift gäller i 10 år.
- Framtagit information om gemensamt avtal bredband och vilket intresse som fanns. Styrelsen har beslutat att från och med 2026-07-01 skall bredband ingå i avgiften till samtliga medlemmar som en medlemsförmån (även till gästlägenheten.
- Brandskyddskontroll sker årligen enligt plan.
- Extra stämma 2025-10-07 godkänna nya stadgar samt medlemsakivitet

Planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan är:

2026 OVK - ventilationskontroll
2029 Spolning av ledningar/avlopp sker vart 5 år.
2029 Målning av balkongräcken och ståldörrar (10 års kontroll)
2034 Målning/oljning av balkongtak

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 896 022 kr. Förra året var resultatet -2 530 601 kr. Föreningen har vid årets slut 1 555 172 kr på konto hos Handelsbanken.

Föreningen höjde sina avgifter med 10 % 1 januari 2025.
Den 1 januari 2026 höjs årsavgiften med 5 % och uppgår därefter till 864,80 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 100 och vid årets slut var medlemsantalet 97. Under året har två bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2025.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:
Ledamöter:
Susanne Durgaram
Daniel Josephson
Mats Einerfors
Sven-Anders Nilsson
Peter Zachrison

Suppleant:
Patrick Evensen

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

Medlemsaktiviteter
- Glöggmingel i början av december som är en återkommande aktivitet

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

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning, tkr	5 218	4 767	4 289	4 046
Årets resultat, tkr	-1 896	-2 531	-2 611	-2 246
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-2 128	-2 688	-2 709	-2 500
Soliditet (%)	89	89	89	89
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	824	748	669	637
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	83	82	80	-
Energikostnad el och värme, kr/kvm	132	122	114	-
Skuldsättning, kr/kvm	5 623	5 643	5 671	5 705
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	5 869	5 890	5 919	-
Räntekänslighet %	7	8	9	-
Sparande, kr/kvm	97	-9	-13	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	53 933	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 2025 beror på avskrivning av byggnad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2026 med 5 %.

Dokument-ID 092221155575734269 66 Signerat SD, DJ, ME, SAN, PZ, AC

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början enl. fastställd BR	292 650 000		977 138	-10 888 871	-2 530 601
Disposition enligt stämmobeslut				-2 530 601	2 530 601
Från fond för yttre underhåll			-46 413	46 413	
Till fond för yttre underhåll			278 000	-278 001	
Årets resultat					-1 896 022
Vid årets slut	**292 650 000**		**1 208 725**	**-13 651 060**	**-1 896 022**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

	2025	*2024*
Årets resultat	-1 896 022	-2 530 601
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	46 413	82 237
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	-278 000	-240 000
Resultat efter disposition av underhåll	**-2 127 609**	**-2 688 364**

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-13 651 060
Årets resultat	-1 896 022
Balanseras i ny räkning	-15 547 082

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

Dokument-ID 09222115557573426966 Signerat SD, DJ, ME, SAN, PZ, AC

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	5 217 860	4 767 320
Övriga rörelseintäkter	*2*	245 851	258 852
Summa rörelseintäkter		5 463 711	5 026 172
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	*3*	-3 499 176	-3 434 050
Övriga externa kostnader	*4*	-154 607	-227 109
Personalkostnader och arvoden	*5*	-146 117	-153 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 403 427	-2 403 427
Summa rörelsekostnader		-6 203 327	-6 218 159
Rörelseresultat		**-739 616**	**-1 191 987**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 890	12 870
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 160 296	-1 351 484
Summa finansiella poster		-1 156 406	-1 338 614
Resultat efter finansiella poster		**-1 896 022**	**-2 530 601**
Resultat före skatt		**-1 896 022**	**-2 530 601**
Årets resultat		**-1 896 022**	**-2 530 601**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*6*		
Byggnader		285 623 062	288 026 489
Summa materiella anläggningstillgångar		285 623 062	288 026 489
Finansiella anläggningstillgångar	*7*		
Andelar i samfällighetsförening		24 144 131	24 144 131
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 144 131	24 144 131
Summa anläggningstillgångar		**309 767 193**	**312 170 620**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		31 405	29 102
Övriga fordringar	*8*	104 249	98 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		677 878	683 945
Summa kortfristiga fordringar		813 532	811 177
Kassa och bank	*9*	1 555 171	1 248 703
Summa omsättningstillgångar		**2 368 703**	**2 059 880**
SUMMA TILLGÅNGAR		**312 135 896**	**314 230 500**

Dokument-ID 092221155575734269 66 Signerat SD, DJ, ME, SAN, PZ, AC

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		292 650 000	292 650 000
Fond för yttre underhåll		1 208 725	977 138
Summa bundet eget kapital		293 858 725	293 627 138
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 651 060	-10 888 871
Årets resultat		-1 896 022	-2 530 601
Summa fritt eget kapital		-15 547 082	-13 419 472
Summa eget kapital		**278 311 643**	**280 207 666**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10*	7 830 800	15 742 800
Summa långfristiga skulder		7 830 800	15 742 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	24 371 600	16 575 800
Leverantörsskulder		683 731	712 083
Aktuella skatteskulder		105 390	101 300
Övriga skulder		-	21 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		832 732	869 605
Summa kortfristiga skulder		**25 993 453**	**18 280 034**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**312 135 896**	**314 230 500**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 896 022	-2 530 601
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	2 403 427	2 403 427
	507 405	-127 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**507 405**	**-127 174**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 355	27 567
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-82 381	185 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**422 669**	**85 807**
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-116 200	-156 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-116 200**	**-156 800**
Årets kassaflöde	**306 469**	**-70 993**
Likvida medel vid årets början	**1 248 703**	**1 319 696**
Likvida medel vid årets slut	**1 555 172**	**1 248 703**

Dokument-ID 092221155575734269 66 Signerat SD, DJ, ME, SAN, PZ, AC

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.

Dokument-ID 092221155557573426966 Signerat SD, DJ, ME, SAN, PZ, AC

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter bostäder	4 519 224	4 102 328
Hyror	698 636	664 992
Summa	**5 217 860**	**4 767 320**

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Debiterade kostnader	12 302	30 222
Debiterat värme brf Hamlet	215 206	204 023
Övriga intäkter	18 343	24 607
Summa	**245 851**	**258 852**

I posten övriga intäkter ingår återbäring från LF samt vidarefakturering

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
El	196 531	162 868
Uppvärmning	560 784	535 663
Fastighetsservice	135 283	129 686
Försäkring	78 810	76 498
Kommunikation	2 962	2 962
Löpande underhåll	163 214	133 045
Planerat underhåll	46 413	82 237
Tomträttsavgäld	2 260 440	2 260 440
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 739	50 651
Summa	**3 499 176**	**3 434 050**

I posten uppvärmning 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

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Förvaltningskostnader	146 689	161 712
Juridiska kostnader	-	58 868
Medlemsverksamhet	7 918	6 529
Summa	**154 607**	**227 109**

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvode	114 600	114 600
Övriga arvoden	5 730	5 730
Utbildning	500	-
Sociala avgifter	25 287	33 243
Summa	**146 117**	**153 573**

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

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	300 428 400	300 428 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	300 428 400	300 428 400
Ingående ackumulerad avskrivningar	-12 401 911	-9 998 484
Årets avskrivningar	-2 403 427	-2 403 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 805 338	-12 401 911
Utgående redovisat värde byggnader	**285 623 062**	**288 026 489**

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	147 000 000	42 000 000	**189 000 000**
Hyreshus lokaler	4 654 000	820 000	**5 474 000**
Summa	151 654 000	42 820 000	**194 474 000**

Dokument-ID 092221155557573426966 Signerat SD, DJ, ME, SAN, PZ, AC

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	*2024-12-31*
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 2025 uppgick samfällighetens egna kapital till 53 092 269 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skattekonto	51 670	67 830
Fordran Hamlet	25 200	30 300
Momsfordran	27 379	-
Summa	**104 249**	**98 130**

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Handelsbanken	1 555 172	1 248 703
Summa	**1 555 172**	**1 248 703**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Nordea	2,37 %	2026-01-30	2026-04-30	15 864 600	15 864 600
Nordea	4,56 %	2027-06-16	2027-06-16	7 871 400	7 912 000
Nordea	2,39 %	2026-12-07	2026-12-07	595 000	630 000
Nordea	4,62 %	2026-06-17	2026-06-17	7 871 400	7 912 000
Summa				**32 202 400**	**32 318 600**
Avgår kortfristig del				**-24 371 600**	**-16 575 800**
Varav långfristig del				**7 830 800**	**15 742 800**

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 31 621 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	32 787 000	32 787 000
Ställda säkerheter	**32 787 000**	**32 787 000**

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23.

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

Helsingborg

Susanne Durgaram | Daniel Josephson | Mats Einerfors

Peter Zachrison | Sven-Anders Nilsson

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

Afrodita Cristea
Borevision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573426966

Dokument

913 Tycho Brahe ÅR 2025 sign.pdf
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2026-03-23 13:12:30 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-03-26 09:59:04 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 2026-03-24 13:40:47 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pontus Daniel Josephson"
Signerade 2026-03-23 16:36:18 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS EINERFORS"
Signerade 2026-03-23 14:20:07 CET (+0100)

Sven Anders Nilsson (SAN)
sven.anders.nilsson@icloud.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN ANDERS NILSSON"
Signerade 2026-03-23 21:05:55 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573426966

Peter Zachrison (PZ)	Afrodita Cristea (AC)
peter.zachrison@euromaint.com	afrodita.cristea@borevision.se
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Zachrison" Signerade 2026-03-26 09:20:29 CET (+0100)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA" Signerade 2026-03-26 09:59:04 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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