

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Företagets verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Hövitsmannen 7, vilken innefattar 16 bostadsrättslägenheter.

Byggnaden på föreningens fastighet uppfördes 1934.

Föreningen bildades 2004. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1286 kvm.

Företagets säte är Malmö.

#### **Ekonomiska verksamheten**

Resultatet för det gångna verksamhetsåret uppvisar ett underskott på 86 263 kr (föregående år -68 304 kr).

Det egna kapitalet uppgår nu till 6 684 048 kr (föregående år 6 770 311 kr).

#### **Medlemsinformation**

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Stina Tjebbes

Kassör Per-Anders Nilsson

Sekreterare Helen Dalgart

Ledamot Louise Kjeldsen

Suppleant Bodil Ossiansson

Redovisningskonsult Ulrika Ljungquist, Crowe Tönnerviks Revision

Revisor Veronica Blom, Crowe Tönnerviks Revision

#### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats med två i styrelsen i föreningen.

#### **Sammanträden under verksamhetsåret**

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden.

#### **Arvoden och löner**

Inga löner har utbetalats till styrelsen och till revisorn har betalats enligt räkning.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma planeras att hållas 26/4 2021.

### **Styrelsens arbete under verksamhetsåret 2020.**

Styrelsen har under året ägnat sig åt ordinarie underhåll enligt underhållsplanen och övriga reparationer av fastigheten. Som en del av detta ingår renovering av el-stigare, byte av el-centraler för samtliga lägenheter och för fastigheten samt byte av armaturer på vind, källare och tvättstuga. Vi har numera jordfelsbrytare installerade i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen i fastigheten. Som ett första steg i moderniseringen av värmesystemet har cirkulationspumpen bytts ut mot en kraftfullare, vilket medfört bättre och jämnare värme i de övre lägenheterna. Vi har utökat vårt samarbete med Hagtorn Fastighetsservice genom att skriva avtal med dem avseende städning i fastigheten, avtalet träder i kraft 2021-05-10. Hagtorns Fastighetsservice blir på så sätt heltäckande leverantör i fastigheten med fastighetsservice, städning och snöröjning. Som en konsekvens av den pågående pandemin var vi tvungna att hålla föreningsmötet ute på gården, vilket förmodligen kommer att bli fallet nästa år också.

### **Styrelsens planerade arbete verksamhetsåret 2021.**

Avtalet för maskinerna i tvättstugan löper ut under året och måste förhandlas om eller ersättas med inköp av tvättutrustning. Ett av våra större lån löper ut och skall förnyas. Det aktuella lånet är det med lägst ränta, återstår att se om detta får någon framtida påverkan. Under året planeras för en spolning av avloppssystemet i fastigheten. På grund av den pågående pandemin måste vi avvakta med denna åtgärd till dess att vi kan ha hantverkare i samtliga lägenheter igen. Styrelsen har för avsikt att under året synkronisera budget och underhållsplan för de kommande 5 åren.

### **Fastighetsunderhåll och reparationer**

Övrigt underhåll och reparationer framgår av specifikation.

#### Lån

Institut	Låneskuld	Räntesats	Räntesats bunden till
Stadshypotek	3 299 058	3,040%	2027-09-01
Stadshypotek	3 299 058	1,500%	2021-09-01
Stadshypotek	1 700 000	1,950%	2022-01-30
Stadshypotek	1 000 000	3,000%	2028-04-30
Stadshypotek	750 000	2,000%	2023-06-30

### **Flerårsöversikt**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	872 668	866 373	852 225	832 442
Resultat efter finansiella poster	-86 263	-68 304	-437 756	-1 446 923
Soliditet (%)	39,55	39,79	39,98	46,03

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	10 051 608	2 197 423	99 139	0	-5 577 859
Årets resultat					-86 263
Belopp vid årets utgång	10 051 608	2 197 423	99 139	0	-5 664 122

I fritt eget kapital ingår dispositionsfond med 7 040 kr.

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-5 577 859

Årets resultat

-86 263

-5 664 122

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

-5 664 122

-5 664 122

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

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		872 668	866 373
Övriga rörelseintäkter		622	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>873 290</u>	<u>866 373</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-556 344	-528 726
Fastighetsadministration	3	-64 087	-67 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-111 192	-110 965
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-731 623</u>	<u>-706 749</u>
<b>Rörelseresultat</b>		141 667	159 624
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 930	-227 928
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-227 930</u>	<u>-227 928</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-86 263	-68 304
<b>Resultat före skatt</b>		-86 263	-68 304
<b>Årets resultat</b>		<b>-86 263</b>	<b>-68 304</b>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	4	16 261 655	16 154 413
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 261 655</b>	<b>16 154 413</b>

#### Summa anläggningstillgångar

16 261 655 16 154 413

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		168	21 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 168	14 412
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 336</b>	<b>35 974</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		613 849	824 117
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>613 849</b>	<b>824 117</b>

#### Summa omsättningstillgångar

636 185 860 091

#### SUMMA TILLGÅNGAR

16 897 840 17 014 504

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Insatskapital	10 051 608	10 051 608
Upplåtelseavgifter	2 197 423	2 197 423
Fond för yttre underhåll	99 139	99 139
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 348 170</b>	<b>12 348 170</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	-5 577 859	-5 509 555
Årets resultat	-86 263	-68 304
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 664 122</b>	<b>-5 577 859</b>

**Summa eget kapital**

6 684 048 6 770 311

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10 048 116	10 048 116
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 048 116</b>	<b>10 048 116</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	0	15 429
Skatteskulder	22 864	43 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 812	137 224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>165 676</b>	<b>196 077</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

16 897 840 17 014 504

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Städning enligt avtal	38 266	46 018
Renhållning gata	0	7 416
Serviceavtal hiss	12 929	7 160
Leasingavtal tvättstugeutrustning	38 211	37 766
Fastighetsel	36 225	39 607
Fjärrvärme	131 179	148 235
Sophantering	23 585	17 817
Vatten och avlopp	39 337	39 250
Fastighetsförsäkring	15 381	11 689
Kabel-TV	11 485	15 146
Fastighetsskatt	22 864	22 032
Telenfonabonnemang port	6 661	5 128
Reparationer och underhåll	174 719	119 872
Larm	5 502	11 590
	<u>556 344</u>	<u>528 726</u>

Hysesavtal av finansiell natur finns för utrustning till tvättstugan. De årliga leasingavgifterna belastar årets resultat.

<b>Not 3 Fastighetsadministration</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Serviceavgift branschorganisationer	12 005	10 483
Kontorsmaterial och övriga kostnader	36 738	41 575
Styrelsearvoden	0	0
Revisionsarvoden	15 344	15 000
	<u>64 087</u>	<u>67 058</u>



## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	18 098 565	18 098 565
	Inköp	218 434	0
	Utgående anskaffningsvärden	18 316 999	18 098 565
	Ingående avskrivningar	-1 944 152	-1 833 187
	Årets avskrivningar	-111 192	-110 965
	Utgående avskrivningar	-2 055 344	-1 944 152
	Redovisat värde	16 261 655	16 154 413
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	12 800 000	12 800 000
	Byggnader	12 000 000	12 000 000
		24 800 000	24 800 000
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	107 165	107 165
	Utgående anskaffningsvärden	107 165	107 165
	Ingående avskrivningar	-107 165	-107 165
	Utgående avskrivningar	-107 165	-107 165
	Redovisat värde	0	0
<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förfaller senare än 5 år	10 048 116	10 048 116
<b>Övriga noter</b>			
<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 250 000	10 250 000
	<i>varav ej utnyttjade pantbrev, inneliggande hos SHB</i>	201 884	201 884
	Summa ställda säkerheter	10 250 000	10 250 000

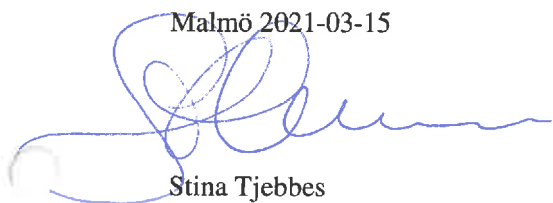
## NOTER

### Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö 2021-03-15



Stina Tjebbes  
Ordförande



Per-Anders Nilsson  
Kassör



Louise Kjeldsen  
Ledamot



Helen Dalgart  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>25/3</sup> - 2021.



Veronica Blom  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Två Statyer i Malmö  
Org.nr. 769610-3717

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Två Statyer i Malmö för år 2020.

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisions sed 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Två Statyer i Malmö för år 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 25 mars 2021



Veronica Blom  
Auktoriserad revisor