

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

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 överskott på 5 406 kr (föregående år -86 263 kr).

Det egna kapitalet uppgår nu till 6 689 454 kr (föregående år 6 684 048 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 10 protokollförda sammanträden.

Arvoden och löner

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma planeras att hållas 25/4 2022.

Styrelsens arbete under verksamhetsåret 2021

Under 2021 har styrelsen ägnat sig åt färdigställande av underhåll enligt underhållsplanen och övriga löpande reparationer av fastigheten. Den sista delen av elrenoveringen genomfördes genom inkoppling av 3-fas. Leasingavtalet med Electrolux gällande maskinparken i tvättstugan löpte ut och därmed har vi valt att köpa loss maskinerna, då de var i mycket gott skick. Avtal är tecknat med NE Industriservice, per den 1 december 2021, för årligt underhåll och reparation av maskinerna. Ett av lånen har skrivits om till en lägre ränta än tidigare. Under året har framsidan på fastigheten smyckats med nya krukor och planteringar. Inventering av vinds- och källarförråd är genomförd. På grund av pandemin höll vi årsmötet digitalt via Teams, vilket fungerade utmärkt, dock trist att inte ses i verkligheten. I kategorin social aktivitet kunde dock ett spontant julmingel med julgranständning genomföras i december. Planerad spolning av rör och avlopp har fått skjutas framåt pga fortsatt pandemi.

Styrelsens planerade arbete verksamhetsåret 2022

Underhållsspolning av rör och avlopp planeras att genomföras under våren 2022. Vi har länge velat genomföra en trevlig städdag i föreningen, men denna har skjutits fram flera gånger pga att pandemin, vi hoppas att äntligen kunna genomföra dagen under 2022.

Fastighetsunderhåll och reparationer

Övrigt underhåll och reparationer framgår av specifikation.

Lån

Institut	Låneskuld	Räntesats	Bunden till
Stadshypotek	3 299 058	3,040%	2027-09-01
Stadshypotek	3 299 058	1,350%	2031-09-01
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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	873 954	872 668	866 373	852 225
Resultat efter finansiella poster	5 406	-86 263	-68 304	-437 756
Soliditet (%)	39,48	39,55	39,79	39,98

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	-5 664 121
Årets resultat					5 406
Belopp vid årets utgång	10 051 608	2 197 423	99 139	0	-5 658 715

I fritt eget kapital ingår dispositionsfond med 7 040 kr.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-5 664 121

Årets resultat

5 406

-5 658 715

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

-5 658 715

-5 658 715

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		873 954	872 668
Övriga rörelseintäkter		0	622
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>873 954</u>	<u>873 290</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-454 222	-556 344
Fastighetsadministration	3	-74 884	-64 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 149	-111 192
Summa rörelsekostnader		<u>-642 255</u>	<u>-731 623</u>
Rörelseresultat		231 699	141 667
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 293	-227 930
Summa finansiella poster		<u>-226 293</u>	<u>-227 930</u>
Resultat efter finansiella poster		5 406	-86 263
Resultat före skatt		5 406	-86 263
Årets resultat		5 406	-86 263

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

16 148 506

16 261 655

Inventarier, verktyg och installationer

5

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

16 148 506

16 261 655

Summa anläggningstillgångar

16 148 506

16 261 655

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

168

168

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 432

22 168

Summa kortfristiga fordringar

13 600

22 336

Kassa och bank

Kassa och bank

781 084

613 849

Summa kassa och bank

781 084

613 849

Summa omsättningstillgångar

794 684

636 185

SUMMA TILLGÅNGAR

16 943 190

16 897 840

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
Summa bundet eget kapital	12 348 170	12 348 170

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 664 121	-5 577 859
Årets resultat	5 406	-86 263
Summa fritt eget kapital	-5 658 715	-5 664 122

Summa eget kapital

6 689 455 6 684 048

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10 048 116	10 048 116
Summa långfristiga skulder	10 048 116	10 048 116

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	43 343	0
Skatteskulder	23 344	22 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 932	142 812
Summa kortfristiga skulder	205 619	165 676

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 943 190 16 897 840

Not

6

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:

Antal år

Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Driftskostnader	2021	2020
Städning enligt avtal	78 816	38 266
Serviceavtal hiss	5 402	12 929
Leasingavtal tvättstugeutrustning	40 748	38 211
Fastighetsel	33 256	36 225
Fjärrvärme	144 789	131 179
Sophantering	23 222	23 585
Vatten och avlopp	38 504	39 337
Fastighetsförsäkring	17 379	15 381
Kabel-TV	15 395	11 485
Fastighetsskatt	23 344	22 864
Telenfonabonnemang port	4 410	6 661
Reparationer och underhåll	20 941	174 719
Larm	8 016	5 502
	<u>454 222</u>	<u>556 344</u>

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

Not 3 Fastighetsadministration	2021	2020
Serviceavgift branschorganisationer	12 005	12 005
Kontorsmaterial och övriga kostnader	47 160	36 738
Revisionsarvoden	15 719	15 344
	<u>74 884</u>	<u>64 087</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 316 999	18 098 565
Inköp	0	218 434
Utgående anskaffningsvärden	<u>18 316 999</u>	<u>18 316 999</u>
Ingående avskrivningar	-2 055 344	-1 944 152
Årets avskrivningar	-113 149	-111 192
Utgående avskrivningar	<u>-2 168 493</u>	<u>-2 055 344</u>
Redovisat värde	16 148 506	16 261 655
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	12 800 000	12 800 000
Byggnader	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
	24 800 000	24 800 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 165	107 165
Försäljningar/utrangeringar	<u>-107 165</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	0	107 165
Ingående avskrivningar	-107 165	-107 165
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	<u>107 165</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivningar	<u>0</u>	<u>-107 165</u>
Redovisat värde	0	0
Not 6 Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än 5 år	10 048 116	10 048 116
Övriga noter		
Not 7 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	10 250 000	10 250 000
varav ej utnyttjade pantbrev, inneliggande hos SHB	201 884	201 884
Summa ställda säkerheter	<u>10 250 000</u>	<u>10 250 000</u>

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

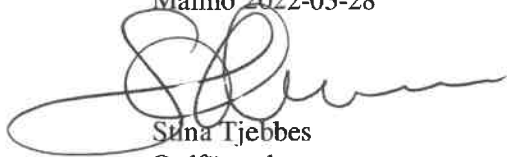
NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

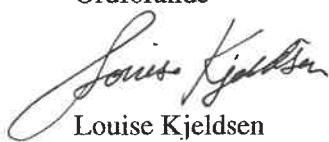
Malmö 2022-03-28



Stina Tjebbes
Ordförande



Per-Anders Nilsson
Kassör



Louise Kjeldsen
Ledamot



Helen Dalgart
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/4-2022.



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 2021.

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 2021 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan
- 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 den 1 april 2022



Veronica Blom
Auktoriserad revisor