

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomiska verksamheten

Resultatet för det gångna verksamhetsåret uppvisar ett överskott på 24 105 kr (föregående år 5 406 kr).

Det egna kapitalet uppgår nu till 6 713 559 kr (föregående år 6 689 454 kr).

Medlemsinformation

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Stina Tjebbes

Kassör Per-Anders Nilsson

Sekreterare Helen Dalgart

Ledamot Louise Kjeldsen

Suppleant David Hagland

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 7 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 2023.

Förlagsinsatser

Styrelsens arbete under verksamhetsåret 2022

Styrelsen har under 2022 haft 7 ordinarie möten. 2022 hade vi inga större reparations/förbättringsprojekt igång.

Underhållsspolning av rör och avlopp genomfördes som planerat under våren. Ett av lånen har skrivits om till en lägre ränta än tidigare. Årsmötet hölls detta år hos Systrar&Bröder där det också bjöds på förtäring.

Under hösten genomfördes den sedan länge uppskjutna fixardagen. Där vi alla samlades och hjälptes åt att förbättra vårt hus. Portarna inoljades, källaren och soprummet städades, källarväggen putsades, trapphuset bättringsmålades etc etc. Det hela avslutades med en trevlig grillning på gården. Detta måste vi göra om.

Slutligen avslutades året den 1:a advent med julmingel i porten i form av julgranständning med glögg och julmusik.

Styrelsens planerade arbeten under verksamhetsåret 2023

Enligt underhållsplanen är det dags att byta ut vår ålderstigna värmeanläggning i källaren. Vi planerar att göra detta under den varma delen av året. Vi planerar att byta ut grinden ner mot trappan till tvättstugan mot något stabilare och lättare att öppna. Inom de närmsta åren kommer vi att behöva bättringsmåla fönstren ut mot gatan. Under året kommer offerter för detta arbete att samlas in för utvärdering. En ny fixardag planeras till hösten samt julgranständning den 1:a advent.

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	1,640%	2027-01-30
Stadshypotek	1 000 000	3,000%	2028-04-30
Stadshypotek	750 000	2,000%	2023-06-30

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	872 277	873 954	872 668	866 373
Resultat efter finansiella poster	24 105	5 406	-86 263	-68 304
Soliditet (%)	39,63	39,48	39,55	39,79

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	-5 658 715
Årets resultat					24 105
Belopp vid årets utgång	10 051 608	2 197 423	99 139	0	-5 634 610

I fritt eget kapital ingår dispositionsfond med 7 040 kr.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 658 715
Årets resultat	24 105
	<hr/>
	-5 634 610

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 634 610
	<hr/>
	-5 634 610

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

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01	2021-01-01
	Not	2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		<u>872 277</u>	<u>873 954</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		872 277	873 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-436 536	-454 222
Fastighetsadministration	3	-80 696	-74 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-113 149</u>	<u>-113 149</u>
Summa rörelsekostnader		-630 381	-642 255
Rörelseresultat		241 896	231 699
Finansiella poster			
Ränteintäkter		359	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-218 150</u>	<u>-226 293</u>
Summa finansiella poster		-217 791	-226 293
Resultat efter finansiella poster		24 105	5 406
Resultat före skatt		24 105	5 406
Årets resultat		<u>24 105</u>	<u>5 406</u>

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

BALANSRÄKNING		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	16 035 357	16 148 506
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>16 035 357</u>	<u>16 148 506</u>
Summa anläggningstillgångar		16 035 357	16 148 506
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		168	168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>14 654</u>	<u>13 432</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>14 822</u>	<u>13 600</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>889 849</u>	<u>781 084</u>
Summa kassa och bank		889 849	781 084
Summa omsättningstillgångar		904 671	794 684
SUMMA TILLGÅNGAR		16 940 028	16 943 190

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	-5 658 715	-5 664 121
Årets resultat	24 105	5 406
Summa fritt eget kapital	-5 634 610	-5 658 715

Summa eget kapital

6 713 560 6 689 455

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	33 932	43 343
Skatteskulder	24 304	23 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 116	138 932
Summa kortfristiga skulder	178 352	205 619

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 940 028 16 943 190

RAW

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>Antal år</u>
<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	
Byggnader och mark	100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Driftskostnader	2022	2021
Städning enligt avtal	59 519	78 816
Serviceavtal hiss	5 904	5 402
Leasingavtal tvättstugeutrustning	0	40 748
Fastighetsel	50 423	33 256
Fjärrvärme	144 573	144 789
Sophantering	24 262	23 222
Vatten och avlopp	39 887	38 504
Fastighetsförsäkring	18 179	17 379
Kabel-TV	15 784	15 395
Fastighetsskatt	24 304	23 344
Telenfonabonnemang port	6 666	4 410
Reparationer och underhåll	38 247	20 941
Larm	8 788	8 016
	<u>436 536</u>	<u>454 222</u>

Not 3 Fastighetsadministration	2022	2021
Serviceavgift branschorganisationer	12 005	12 005
Kontorsmaterial och övriga kostnader	52 455	47 160
Revisionsarvoden	16 236	15 719
	<u>80 696</u>	<u>74 884</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 316 999	18 316 999
Utgående anskaffningsvärden	18 316 999	18 316 999
Ingående avskrivningar	-2 168 493	-2 055 344
Årets avskrivningar	-113 149	-113 149
Utgående avskrivningar	-2 281 642	-2 168 493
Redovisat värde	16 035 357	16 148 506
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	12 800 000	12 800 000
Byggnader	14 400 000	12 000 000
	27 200 000	24 800 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	107 165
Försäljningar/utrangeringar	0	-107 165
Ingående avskrivningar	0	-107 165
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	107 165
Redovisat värde	0	0

Not 6 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år	10 048 116	10 048 116


Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
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


Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


Malmö 2023-03-28



Stina Tjebbes
Ordförande



Per-Anders Nilsson
Kassör



Helen Dalgart
Styrelseledamot



Louise Kjeldsen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-30



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 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". 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 upphöra med 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 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 30 mars 2023



Veronica Blom
Auktoriserad revisor