

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

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.

Ekonomiska verksamheten

Resultatet för det gångna verksamhetsåret uppvisar ett underskott på 101 858 kr (föregående år + 24 105 kr). Det egna kapitalet uppgår nu till 6 611 702 kr (föregående år 6 713 559 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 8 protokollförda sammanträden.

Arvoden och löner

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma planeras att hållas 6 maj 2024.

Styrelsens arbete under verksamhetsåret 2023

Det stora projektet under året var att byta vår ålderstigna värmeanläggning mot en modernare. Detta genomfördes under sommaren. Grunden ner mot trappan till tvättstugan är utbytt. Tyvärr hade vi en vattenläcka i källaren i början av året. Denna åtgärdades utan några bestående skador.

Årsmötet hölls hos Systrar & Bröder där det också bjöds på förtäring.

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

Styrelsens planerade arbete verksamhetsåret 2024

Inga stora projekt är planerade under året. Vi kommer att uppdatera underhållsplanen så att den gäller 20 år framåt i tiden. Inom de närmsta åren kommer vi att behöva bättringsmål för fönstren ut mot gatan. Under året kommer offerter för detta arbete att samlas in för utvärdering.

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	5,000%	2024-01-02

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	905 010	872 277	873 954	872 668
Resultat efter finansiella poster	-101 858	24 105	5 406	-86 263
Soliditet (%)	39,19	39,63	39,48	39,55
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	704	678	678	678
Skuldsättning (kr/kvm)	7 813	7 813	7 813	7 813
Sparande (kr/kvm)	113	136	108	155
Räntekänslighet (%)	11,10	11,52	11,52	11,51
Energikostnad (kr/kvm)	202	183	168	161

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1286 kvadratmeter vilket också är totalyta.

Upplysning vid förlust

På grund av vidtagna underhållsåtgärder visar bostadsrättsföreningen en förlust i år. Detta beror till största delen på byte av fjärrvärmecentralen men också pga vattenläckan i källaren i början av året. Förlusten påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	-5 634 610
Årets resultat					-101 858
Belopp vid årets utgång	10 051 608	2 197 423	99 139	0	-5 736 468

I fritt eget kapital ingår dispositionsfond med 7 040 kr.

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-5 634 610
Årets resultat	<u>-101 858</u>
	-5 736 468
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>-5 736 468</u>
	-5 736 468

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

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		905 010	872 277
Övriga rörelseintäkter		2 622	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>907 632</u>	<u>872 277</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-575 356	-436 536
Fastighetsadministration	3	-86 936	-80 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 090	-113 149
Summa rörelsekostnader		<u>-776 382</u>	<u>-630 381</u>
Rörelseresultat		131 250	241 896
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 735	359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 843	-218 150
Summa finansiella poster		<u>-233 108</u>	<u>-217 791</u>
Resultat efter finansiella poster		-101 858	24 105
Resultat före skatt		-101 858	24 105
Årets resultat		<u>-101 858</u>	<u>24 105</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not		
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		<u>12 348 170</u>	<u>12 348 170</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 634 610	-5 658 715
Årets resultat		-101 858	24 105
Summa fritt eget kapital		<u>-5 736 468</u>	<u>-5 634 610</u>
Summa eget kapital		6 611 702	6 713 560
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>10 048 116</u>	<u>10 048 116</u>
Summa långfristiga skulder		10 048 116	10 048 116
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 626	33 932
Skatteskulder		25 424	24 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>141 356</u>	<u>120 116</u>
Summa kortfristiga skulder		207 406	178 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 867 224	16 940 028

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		131 250	241 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		114 090	113 149
Erhållen ränta mm		3 595	359
Erlagd ränta		-228 676	-221 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>20 259</u>	<u>133 613</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 502	-1 222
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		6 694	-9 411
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		13 193	-14 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>38 644</u>	<u>108 766</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	-178 863	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-178 863</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>0</u>	<u>0</u>
Förändring av likvida medel		-140 219	108 766
Likvida medel vid årets början		889 849	781 083
Likvida medel vid årets slut		<u>749 630</u>	<u>889 849</u>

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.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark 100 år

Noter till resultaträkningen

Not 2 Driftskostnader	2023	2022
Städning enligt avtal	70 233	59 519
Serviceavtal hiss	9 729	5 904
Fastighetsel	43 386	50 423
Fjärrvärme	167 513	144 573
Sophantering	22 224	24 262
Vatten och avlopp	48 725	39 887
Fastighetsförsäkring	18 960	18 179
Kabel-TV	13 126	15 784
Fastighetsskatt	25 424	24 304
Telefonabonnemang port	13 266	6 666
Reparationer och underhåll	133 138	38 247
Larm	9 632	8 788
	<hr/> 575 356	<hr/> 436 536

Not 3 Fastighetsadministration	2023	2022
Serviceavgift branschorganisationer	12 695	12 005
Redovisningskostnader och övriga kostnader	55 475	52 455
Revisionsarvodena	18 766	16 236
	<hr/> 86 936	<hr/> 80 696

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 316 999	18 316 999
Inköp	178 863	0
Utgående anskaffningsvärden	18 495 862	18 316 999
Ingående avskrivningar	-2 281 642	-2 168 493
Årets avskrivningar	-114 090	-113 149
Utgående avskrivningar	-2 395 732	-2 281 642
Redovisat värde	16 100 130	16 035 357
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	12 800 000	12 800 000
Byggnader	14 400 000	14 400 000
	27 200 000	27 200 000

Not 5 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år	10 048 116	10 048 116

Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 250 000	10 250 000
<i>varav ej utnyttjade pantbrev, inneliggande hos SHB</i>	201 884	201 884

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Malmö 2024-04-09



Stina Tjebbes
Ordförande

Per-Anders Nilsson
Kassör



Helen Dalgart
Styrelseledamot



Louise Kjeldsen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2024.



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 2023.

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 2023 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. 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 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 2023 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 "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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 11 april 2024



Veronica Blom
Auktoriserad revisor