

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

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

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomiska verksamheten

Resultatet för det gångna verksamhetsåret uppvisar ett underskott på 486 138 kr, pga genomfört fönsterbyte. Det egna kapitalet uppgår nu till 8 716 254 kr (föregående år 9 209 432 kr).

Medlemsinformation

Styrelsen under verksamhetsåret

Vid årets slut:

Ordförande Stina Tjebbes 1/7-2016 - 31/12-2016

Sekreterare Britt-Louise Lennefors 1/7-2016 - 31/12-2016

Kassör Charlotte Benér Graff 1/7-2016 - 31/12-2016

Suppleant Ulla Torstensson 1/1-2016 - 31/12-2016

Tidigare under året:

Ordförande/Kassör Martin Åkerman 1/1-2016 - 30/6-2016

Sekreterare Carine Stefansson 1/1-2016 - 30/6-2016

Ledamot Filip Andersson 1/1-2016 - 30/9-2016

Revisor, ordinarie Veronica Blom, Crowe Horwath Tönnerviks Revision

Husvärdar under det gångna året har varit Ulla Torstensson och Filip Andersson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats med tre i styrelsen i förening.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

Arvoden och löner

Till styrelsen har 44 278 kr utbetalats (avser 2 år) och fördelningen har gjorts av styrelsen och till revisorn enligt räkning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7/6-2016.

Styrelsens arbete under verksamhetsåret

Under året har tidigare styrelsen arbetat med uppföljning av utbyte av fönster som skedde under våren 2016. Nuvarande styrelse har förberett trapphusrenovering, hissrenovering och helrenovering av fönster och balkongdörrar ut mot gården. Dessutom har förberedelser för byte av port mot gården samt helrenovering av port mot gatan påbörjats. Detta kommer att ske till våren.

Fastighetsunderhåll och reparationer

Övrigt underhåll och reparationer framgår av specifikation.

Lån

Institut	Låneskuld	Räntesats	Räntesats bunden till
Stadshypotek	3 299 057	3,67%	2017-09-01
Stadshypotek	3 299 058	1,50%	2021-09-01

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	819 312	827 703	825 842	820 360
Resultat efter finansiella poster	-486 138	16 857	10 179	-57 900
Soliditet (%)	56,07	57,63	57,58	42,81

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	-3 138 738
Årets resultat					-486 138
Belopp vid årets utgång	10 051 608	2 197 423	99 139	0	-3 624 876

I fritt eget kapital ingår dispositionsfond med 7 040 kr.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 138 738
Årets resultat	-486 138
	<hr/>
	-3 624 876

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-3 624 876
	<hr/>
	-3 624 876

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

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	Not		
Nettoomsättning		819 312	827 703
Övriga rörelseintäkter		0	1 174
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>819 312</u>	<u>828 877</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-861 941	-431 190
Fastighetsadministration	3	-134 241	-57 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 401	-89 662
Summa rörelsekostnader		<u>-1 092 583</u>	<u>-577 968</u>
Rörelseresultat		-273 271	250 909
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 867	-234 052
Summa finansiella poster		<u>-212 867</u>	<u>-234 052</u>
Resultat efter finansiella poster		-486 138	16 857
Resultat före skatt		-486 138	16 857
Årets resultat		-486 138	16 857

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	15 008 643	14 431 095
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>15 008 643</u>	<u>14 431 095</u>
Summa anläggningstillgångar		15 008 643	14 431 095
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 498
Övriga fordringar		32	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 750	21 599
Summa kortfristiga fordringar		<u>13 782</u>	<u>27 097</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		534 527	1 520 464
Summa kassa och bank		<u>534 527</u>	<u>1 520 464</u>
Summa omsättningstillgångar		548 309	1 547 561
SUMMA TILLGÅNGAR		15 556 952	15 978 656

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
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		<u>12 348 170</u>	<u>12 348 170</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 138 738	-3 155 594
Årets resultat		-486 138	16 857
Summa fritt eget kapital		<u>-3 624 876</u>	<u>-3 138 737</u>
Summa eget kapital		8 723 294	9 209 433
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 598 115	6 598 115
Summa långfristiga skulder		<u>6 598 115</u>	<u>6 598 115</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 444	48 903
Skatteskulder		40 176	39 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 923	82 845
Summa kortfristiga skulder		<u>235 543</u>	<u>171 108</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 556 952	15 978 656

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

Not 2 Driftskostnader

	2016	2015
Städning enligt avtal	51 683	43 427
Renhållning gata	20 239	17 951
Serviceavtal	15 467	8 681
Leasingavtal tvättstugeutrustning	39 326	35 672
Fastighetsel	29 403	30 965
Fjärrvärme	165 917	159 997
Sophantering	18 027	17 314
Vatten och avlopp	41 677	33 276
Fastighetsförsäkring	8 605	8 857
Kabel-TV	21 395	14 212
Fastighetsskatt	20 288	19 888
Telenfonabonnemang port	3 871	3 231
Reparationer och underhåll	426 043	37 719
	<u>861 941</u>	<u>431 190</u>

Hysesavtal av finansiell natur har ingåtts för införskaffande av ny utrustning till tvättstugan. De årliga leasingavgifterna belastar årets resultat.

Not 3 Fastighetsadministration

	2016	2015
Medlemsavgift branschorganisationer	8 693	8 570
Kontorsmaterial och övriga kostnader	66 145	8 151
Styrelsearvoden	44 278	22 250
Revisionsarvoden	15 125	18 145
	<u>134 241</u>	<u>57 116</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 968 229	15 968 229
Inköp	673 949	0
Utgående anskaffningsvärden	16 642 178	15 968 229
Ingående avskrivningar	-1 537 134	-1 447 472
Årets avskrivningar	-96 401	-89 662
Utgående avskrivningar	-1 633 535	-1 537 134
Redovisat värde	15 008 643	14 431 095
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	9 800 000	6 600 000
Byggnader	10 400 000	9 200 000
	20 200 000	15 800 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
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

Not 6 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller senare än 5 år	6 598 115	6 598 115

Övriga noter


Not 7 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	10 250 000	10 250 000
<i>varav ej utnyttjade pantbrev, inneliggande hos SHB</i>	1 691 884	1 691 884


Not 8 Definition av nyckeltal

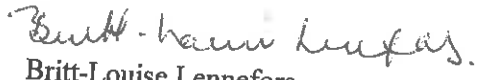
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

Malmö 2017-03-27


Stina Tjebbes
Ordförande


Charlotte Benér Graff
Kassör


Britt-Louise Lennefors

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2017.


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 2016.

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 2016 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2016 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 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 revisionsred 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 27 mars 2017



Veronica Blom
Auktoriserad revisor