

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

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

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

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomiska verksamheten

Resultatet för det gångna verksamhetsåret uppvisar ett underskott på 1 446 171 kr (föregående år 486 138 kr), pga genomförda reparationer och underhåll. Det egna kapitalet uppgår nu till 7 270 082 kr (föregående år 8 716 254 kr).

Medlemsinformation

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Stina Tjebbes

Sekreterare Britt-Louise Lennefors

Kassör Charlotte Benér Graff

Suppleant Ulla Torstensson

Redovisningskonsult Ulrika Ljungquist, Crowe Horwath Tönnerviks Revision

Revisor Veronica Blom, Crowe Horwath Tönnerviks Revision

Husvärd under det gångna året har varit Ulla Torstensson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats med tre i styrelsen i föreningen.

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden, samt ett protokollfört möte med medlemmarna närvarande för att informera om den kommande renoveringen av husets skorstenar och en planerad höjning av månadsavgifterna från 180701.

Arvoden och löner

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma planeras att hållas 22/5-2018.

Styrelsens arbete under verksamhetsåret

Styrelsen har under året arbetat med renoveringen av trapphuset inklusive lägenheternas ytterdörrar, renovering av porten mot gatan, byte till ny port mot gården, ny golvbeläggning av delar av portens golv, totalrenovering av hissen invändigt, helrenovering av samtliga fönster och balkongdörrar mot gården och av samtliga balkongdörrar i trapphuset. Styrelsen har också bytt expansionskärl till värmeanläggningen.

Styrelsen har också förberett helrenovering av samtliga skorstenar och luftkanaler i huset, samt för finansieringen av detta. Denna renovering kommer att genomföras under våren 2018.

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

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	832 442	819 312	827 703	825 842
Resultat efter finansiella poster	-1 446 923	-486 138	16 857	10 179
Soliditet (%)	46,03	56,07	57,63	57,58

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 enligt fastställd balansräkning	10 051 608	2 197 423	99 139	0	-3 624 876
Årets resultat					-1 446 923
Belopp vid årets utgång	10 051 608	2 197 423	99 139	0	-5 071 799

I fritt eget kapital ingår dispositionsfond med 7 040 kr.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 624 876
Årets resultat	-1 446 923
	<u>-5 071 799</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 071 799
	<u>-5 071 799</u>

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		832 442	819 312
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>832 442</u>	<u>819 312</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 911 890	-861 941
Fastighetsadministration	3	-73 794	-134 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 571	-96 401
Summa rörelsekostnader		<u>-2 084 255</u>	<u>-1 092 583</u>
Rörelseresultat		-1 251 813	-273 271
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 110	-212 867
Summa finansiella poster		<u>-195 110</u>	<u>-212 867</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 446 923	-486 138
Resultat före skatt		-1 446 923	-486 138
Årets resultat		-1 446 923	-486 138

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	15 127 072	15 008 643
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>15 127 072</u>	<u>15 008 643</u>
Summa anläggningstillgångar		15 127 072	15 008 643
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		36	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 973	13 750
Summa kortfristiga fordringar		<u>14 009</u>	<u>13 782</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		665 779	534 527
Summa kassa och bank		<u>665 779</u>	<u>534 527</u>
Summa omsättningstillgångar		679 788	548 309
SUMMA TILLGÅNGAR		15 806 860	15 556 952

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
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		-3 624 876	-3 138 738
Årets resultat		-1 446 923	-486 138
Summa fritt eget kapital		<u>-5 071 799</u>	<u>-3 624 876</u>
Summa eget kapital		7 276 371	8 723 294
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 298 116	6 598 115
Summa långfristiga skulder		<u>8 298 116</u>	<u>6 598 115</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 015	50 444
Skatteskulder		41 328	40 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 030	144 923
Summa kortfristiga skulder		<u>232 373</u>	<u>235 543</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 806 860	15 556 952

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	2017	2016
Städning enligt avtal	44 425	51 683
Renhållning gata	7 613	20 239
Serviceavtal	10 145	15 467
Leasingavtal tvättstugeutrustning	37 487	39 326
Fastighetsel	35 695	29 403
Fjärrvärme	158 597	165 917
Sophantering	24 505	18 027
Vatten och avlopp	36 143	41 677
Fastighetsförsäkring	10 981	8 605
Kabel-TV	14 567	21 395
Fastighetsskatt	20 288	20 288
Telenfonabonnemang port	4 839	3 871
Reparationer och underhåll	1 505 713	426 043
Övriga externa kostnader	140	0
	<hr/> 1 911 138	<hr/> 861 941

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

Not 3 Fastighetsadministration	2017	2016
Medlemsavgift branschorganisationer	8 693	8 693
Kontorsmaterial och övriga kostnader	51 976	66 145
Styrelsearvoden	0	44 278
Revisionsarvoden	15 125	15 125
	<hr/> 75 794	<hr/> 134 241

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	16 642 178	15 968 229
	Inköp	217 000	673 949
	Utgående anskaffningsvärden	16 859 178	16 642 178
	Ingående avskrivningar	-1 633 535	-1 537 134
	Årets avskrivningar	-98 571	-96 401
	Utgående avskrivningar	-1 732 106	-1 633 535
	Redovisat värde	15 127 072	15 008 643
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	9 800 000	9 800 000
	Byggnader	10 400 000	10 400 000
		20 200 000	20 200 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Förfaller senare än 5 år	8 298 116	6 598 115
Övriga noter			
Not 7	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 250 000	10 250 000
	<i>varav ej utnyttjade pantbrev, inneliggande hos SHB</i>	1 691 884	1 691 884
	Summa ställda säkerheter	10 250 000	10 250 000

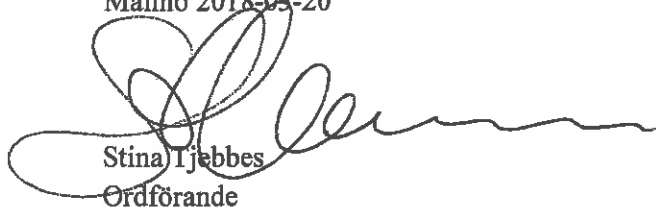
NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

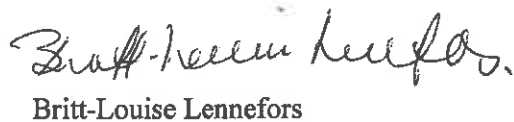
Malmö 2018-03-20



Stina Ijebbes
Ordförande



Charlotte Benér Graff
Kassör



Britt-Louise Lennefors

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2018



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 2017.

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 2017 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. Risken 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 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 2017 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 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 3 april 2018



Veronica Blom
Auktoriserad revisor