

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomiska verksamheten

Resultatet för det gångna verksamhetsåret uppvisar ett underskott på 437 756 kr (föregående år -1 446 923 kr), pga genomförda reparationer och underhåll. Det egna kapitalet uppgår nu till 6 831 575 kr (föregående år 7 269 331 kr).

Medlemsinformation

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Stina Tjebbes

Sekreterare Britt-Louise Lennefors

Kassör Charlotte Benér Graff

Medlem Per-Anders Nilsson

Medlem Henrik Niklasson

Suppleant Bodil Ossiansson

Redovisningskonsult Ulrika Ljungquist, Crowe Tönnerviks Revision

Revisor Veronica Blom, Crowe Tönnerviks Revision

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats med tre i styrelsen i föreningen. Firmatecknare Stina Tjebbes, Britt-Louise Lennefors och Charlotte Benér Graff.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden samt en extra årsstämma 181009 för att slutgiltigt anta de uppdaterade stadgarna i föreningen..

Arvoden och löner

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

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma planeras att hållas 20/5-2019.

Styrelsens arbete under verksamhetsåret

Styrelsen har arbetat med renoveringen av samtliga skorstenar och luftkanaler i fastigheten, som visade sig vara undermåliga eller icke befintliga. Planen var att också kunna öppna upp de öppna spisar som finns i flera lägenheter, men detta visade sig ej genomförbart på grund av för stor brandfara. Månadsavgifterna höjdes under 2018 med 5% på grund av denna kostsamma renovering.

Under hösten 2018 fick hissen åter renoveras invändigt på grund av skador på golv och sittplats som troligen förorsakades av hantverkare. Likaså fick den nya porten mot gården lagas och oljas på nytt av samma skäl som ovan. Styrelsen har också planerat för ventilation i källaren, som kommer att genomföras under 2019.

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

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	852 225	832 442	819 312	827 703
Resultat efter finansiella poster	-437 756	-1 446 923	-486 138	16 857
Soliditet (%)	39,98	46,03	56,07	57,63

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	-5 071 799
Årets resultat					-437 756
Belopp vid årets utgång	10 051 608	2 197 423	99 139	0	-5 509 555

I fritt eget kapital ingår dispositionsfond med 7 040 kr.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 071 799
Årets resultat	-437 756
	<u>-5 509 555</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 509 555
	<u>-5 509 555</u>

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		852 225	832 442
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>852 225</u>	<u>832 442</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-894 435	-1 911 890
Fastighetsadministration	3	-83 308	-73 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 081	-98 571
Summa rörelsekostnader		<u>-1 078 824</u>	<u>-2 084 255</u>
Rörelseresultat		-226 599	-1 251 813
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 157	-195 110
Summa finansiella poster		<u>-211 157</u>	<u>-195 110</u>
Resultat efter finansiella poster		-437 756	-1 446 923
Resultat före skatt		-437 756	-1 446 923
Årets resultat		-437 756	-1 446 923

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader och mark	4	16 265 378	15 127 072
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>16 265 378</u>	<u>15 127 072</u>
Summa anläggningstillgångar		16 265 378	15 127 072

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		42 202	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>14 019</u>	<u>13 973</u>
Summa kortfristiga fordringar		56 221	14 009

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>782 316</u>	<u>665 779</u>
Summa kassa och bank		782 316	665 779
Summa omsättningstillgångar		838 537	679 788

SUMMA TILLGÅNGAR		17 103 915	15 806 860
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

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	-5 071 799	-3 624 876
Årets resultat	-437 756	-1 446 923
Summa fritt eget kapital	-5 509 555	-5 071 799

Summa eget kapital

6 838 615 7 276 371

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	10 048 116	8 298 116
Summa långfristiga skulder	10 048 116	8 298 116

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	65 108	78 015
Skatteskulder	42 432	41 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 644	113 030
Summa kortfristiga skulder	217 184	232 373

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 103 915 15 806 860

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

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Driftskostnader	2018	2017
Städning enligt avtal	36 354	44 425
Renhållning gata	4 607	7 613
Serviceavtal hiss	9 613	10 145
Leasingavtal tvättstugeutrustning	37 855	37 487
Fastighetsel	36 685	35 695
Fjärrvärme	162 429	158 597
Sophantering	18 752	24 505
Vatten och avlopp	31 631	36 143
Fastighetsförsäkring	11 346	10 981
Kabel-TV	14 860	14 567
Fastighetsskatt	21 392	21 040
Telenfonabonnemang port	4 792	4 839
Reparationer och underhåll	504 119	1 505 713
Övriga externa kostnader	0	140
	<u>894 435</u>	<u>1 911 890</u>

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

Not 3 Fastighetsadministration	2018	2017
Serviceavgift branschorganisationer	30 421	8 693
Kontorsmaterial och övriga kostnader	37 887	49 976
Styrelsearvoden	0	0
Revisionsarvoden	15 000	15 125
	<u>83 308</u>	<u>73 794</u>

I serviceavgift till branschorganisationer för 2018 ingår upprättande av nya stadgar.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	16 859 178	16 642 178
	Inköp	1 239 387	217 000
	Utgående anskaffningsvärden	18 098 565	16 859 178
	Ingående avskrivningar	-1 732 106	-1 633 535
	Årets avskrivningar	-101 081	-98 571
	Utgående avskrivningar	-1 833 187	-1 732 106
	Redovisat värde	16 265 378	15 127 072
	<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	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Förfaller senare än 5 år	10 048 116	8 298 116
Övriga noter			
Not 7	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 250 000	10 250 000
	<i>varav ej utnyttjade pantbrev, inneliggande hos SHB</i>	201 884	1 951 884
	Summa ställda säkerheter	10 250 000	10 250 000

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

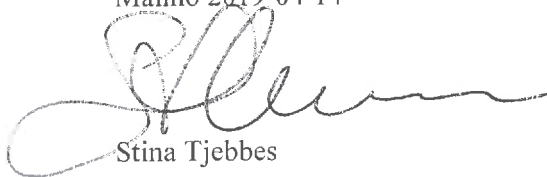
NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö 2019-04-14



Stina Tjebbes
Ordförande



Charlotte Benér Graff
Kassör



Britt-Louise Lennefors

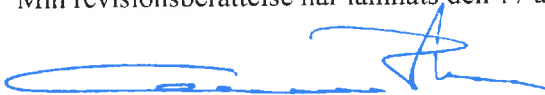


Henrik Niklasson



Per-Anders Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2019



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 2018.

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 2018 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 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 2018 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 revisionsssed 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:

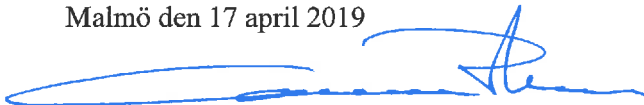
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 17 april 2019



Veronica Blom
Auktoriserad revisor