

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

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 68 304 kr (föregående år -437 756 kr). Det egna kapitalet uppgår nu till 6 770 311 kr (föregående år 6 838 615 kr).

##### **Medlemsinformation**

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Stina Tjebbes

Sekreterare Henrik Niklasson och Per-Anders Nilsson

Kassör Charlotte Benér Graff

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, Henrik Niklasson, Per-Anders Nilsson och Charlotte Benér Graff.

##### **Sammanträden under verksamhetsåret**

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden.

##### **Arvoden och löner**

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

##### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma planeras att hållas 19/5-2020.

## Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

### Styrelsens arbete under verksamhetsåret

Styrelsen har under året ägnat sig åt ordinarie underhåll, dvs mindre reparationer. Undantaget är porten mot gatan, som plötsligt hade en större skada och som åter behövde repareras av Byggfabriken. Ett brandlarm med övervakningskamera har installerats på vinden. Alla låskolvar i huset är utbytta under hösten 2019.

### Styrelsens arbete under kommande verksamhetsår

Styrelsen har också undersökt (och nu genomfört) ett avtal med Hagtors fastighetservice för löpande hjälp med enklare vaktmästarsysslor, fått ungefärlig offert på byte av stupränna mot gatan som blivit åtgärdat under 2020 och börjat förbereda upprustning av gården i samarbete med förvaltaren av fastigheten mitt emot. Styrelsen undersöker också bästa sätt att se över elsystemet i huset under 2020.

### 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	866 373	852 225	832 442	819 312
Resultat efter finansiella poster	-68 304	-437 756	-1 446 923	-486 138
Soliditet (%)	39,79	39,98	46,03	56,07

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

### 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	-5 509 555
Årets resultat					-68 304
Belopp vid årets utgång	10 051 608	2 197 423	99 139	0	-5 577 859

I fritt eget kapital ingår dispositionsfond med 7 040 kr.

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 509 555
Årets resultat	-68 304
	-5 577 859

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 577 859
	-5 577 859

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		866 373	852 225
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>866 373</b>	<b>852 225</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-528 726	-894 435
Fastighetsadministration	2	-67 058	-83 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 965	-101 081
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-706 749</b>	<b>-1 078 824</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>159 624</b>	<b>-226 599</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 928	-211 157
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-227 928</b>	<b>-211 157</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-68 304</b>	<b>-437 756</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-68 304</b>	<b>-437 756</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-68 304</b>	<b>-437 756</b>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	16 154 413	16 265 378
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>16 154 413</u>	<u>16 265 378</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		16 154 413	16 265 378
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		21 562	42 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 412	14 019
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>35 974</u>	<u>56 221</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		824 117	782 316
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>824 117</u>	<u>782 316</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		860 091	838 537
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 014 504</b>	<b>17 103 915</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		10 051 608	10 051 608
Upplåtelseavgifter		2 197 423	2 197 423
Fond för yttre underhåll		99 139	99 139
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 348 170</b>	<b>12 348 170</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 509 555	-5 071 799
Årets resultat		-68 304	-437 756
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 577 859</b>	<b>-5 509 555</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 770 311</b>	<b>6 838 615</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>6</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 048 116	10 048 116
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 048 116</b>	<b>10 048 116</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		15 429	65 108
Skatteskulder		43 424	42 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 224	109 644
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>196 077</b>	<b>217 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 014 504</b>	<b>17 103 915</b>

**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:Antal år

Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Städning enligt avtal	46 018	36 354
Renhållning gata	7 416	4 607
Serviceavtal hiss	7 160	9 613
Leasingavtal tvättstugeutrustning	37 766	37 855
Fastighetsel	39 607	36 685
Fjärrvärme	148 235	162 429
Vatten och avlopp	39 250	31 631
Sophantering	17 817	18 752
Fastighetsförsäkring	11 689	11 346
Kabel-TV	15 146	14 860
Fastighetsskatt	22 032	21 392
Telenfonabonnemang port	5 128	4 792
Reparationer och underhåll	119 872	504 119
Larm	11 590	0
	528 726	894 435

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

<b>Not 3 Fastighetsadministration</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Serviceavgift branschorganisationer	10 483	30 421
Kontorsmaterial och övriga kostnader	41 575	37 887
Styrelsearvoden	0	0
Revisionsarvoden	15 000	15 000
	67 058	83 308

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



## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	18 098 565	16 859 178
	Inköp	0	1 239 387
	Utgående anskaffningsvärden	18 098 565	18 098 565
	Ingående avskrivningar	-1 833 187	-1 732 106
	Årets avskrivningar	-110 965	-101 081
	Utgående avskrivningar	-1 944 152	-1 833 187
	Redovisat värde	16 154 413	16 265 378
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	12 800 000	9 800 000
	Byggnader	12 000 000	10 400 000
		24 800 000	20 200 000
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	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
<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förfaller senare än 5 år	10 048 116	10 048 116
<b>Övriga noter</b>			
<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	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


## NOTER

### Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö 2020-04-03



Stina Tjebbes  
Ordförande



Charlotte Benér Graff  
Kassör



Per-Anders Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2020



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 2019.

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 2019 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. 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 2019 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:

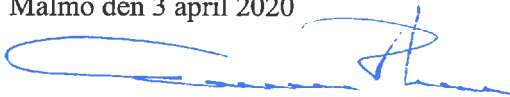
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 3 april 2020



Veronica Blom  
Auktoriserad revisor