

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 63 326 kr (föregående år - 101 858 kr). Det egna kapitalet uppgår nu till 6 548 376 kr (föregående år 6 611 702 kr).

Medlemsinformation

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Helen Dalgart

Kassör Per-Anders Nilsson

Sekreterare Louise Bondeson

Ledamot David Hagland

Suppleant Filip Ericsson

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 10 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 2025.

Styrelsens arbete under verksamhetsåret 2024

Under året har två lägenheter bytt ägare. Som en följd av detta har föreningen fått en ny ordförande.

Under våren uppdaterades underhållsplanen så att den numera gäller 20 år fram i tiden.

Fönstren mot gatan bättringsmålades under sen sommaren.

Förutom dessa två aktiviteter har det varit små löpande åtgärder som vidtagits, klottersanering, justering av gårdsport, byte av trappkontakt etc.

Årsmötet hölls detta år 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 2025

Inga stora projekt är planerade under året.

En ny OVK besiktning skall genomföras i samtliga lägenheter.

Inom de närmsta åren kommer vi att behöva bättringsmåla fönstren in mot gården. Under året kommer offerter för detta arbete att samlas in för utvärdering. En ny fixardag planeras till våren med husfixning och korvgrillning samt julgranständning den 1:a advent.

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	4,200%	2025-01-02

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	916 200	905 010	872 277	873 954
Resultat efter finansiella poster	-63 326	-101 858	24 105	5 406
Soliditet (%)	38,98	39,19	39,63	39,48
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	712	704	678	678
Skuldsättning (kr/kvm)	7 813	7 813	7 813	7 813
Sparande (kr/kvm)	121	113	136	108
Räntekänslighet (%)	10,97	11,10	11,52	11,52
Energikostnad (kr/kvm)	209	202	183	168

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 av måleriarbeten på fönstren mot gatan. 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	-5 736 468
Årets resultat					-63 326
Belopp vid årets utgång	10 051 608	2 197 423	99 139	0	-5 799 794

I fritt eget kapital ingår dispositionsfond med 7 040 kr.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 736 468
Årets resultat	-63 326
	-5 799 794

Förslag till disposition:

Återföring dispositionsfond	7 040
Balanseras i ny räkning	-5 806 834
	-5 799 794

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		916 200	905 010
Övriga rörelseintäkter		4 012	2 622
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		920 212	907 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-551 091	-575 356
Fastighetsadministration	3	-89 827	-86 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 937	-114 090
Summa rörelsekostnader		-755 855	-776 382
Rörelseresultat		164 357	131 250
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 089	4 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 772	-237 843
Summa finansiella poster		-227 683	-233 108
Resultat efter finansiella poster		-63 326	-101 858
Resultat före skatt		-63 326	-101 858
Årets resultat		-63 326	-101 858



BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	15 985 193	16 100 130
Summa materiella anläggningstillgångar		15 985 193	16 100 130
Summa anläggningstillgångar		15 985 193	16 100 130
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		173	171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 168	17 293
Summa kortfristiga fordringar		19 341	17 464
Kassa och bank			
Kassa och bank		793 249	749 630
Summa kassa och bank		793 249	749 630
Summa omsättningstillgångar		812 590	767 094
SUMMA TILLGÅNGAR		16 797 783	16 867 224



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	-5 736 468	-5 634 610
Årets resultat	-63 326	-101 858
Summa fritt eget kapital	-5 799 794	-5 736 468

Summa eget kapital

6 548 376	6 611 702
-----------	-----------

Långfristiga skulder

5

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

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	34 473	40 626
Skatteskulder	26 080	25 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 738	141 356
Summa kortfristiga skulder	201 291	207 406

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 797 783	16 867 224
------------	------------



Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-12-31	2023-12-31
Not		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	164 357	131 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	114 937	114 090
Erhållen ränta mm	9 292	3 595
Erlagd ränta	-238 239	-228 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50 347	20 259
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 080	-1 502
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-6 153	6 694
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 505	13 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 619	38 644
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	4 0	-178 863
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-178 863
Förändring av likvida medel	43 619	-140 219
Likvida medel vid årets början	749 630	889 849
Likvida medel vid årets slut	793 249	749 630



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	2024	2023
Städning enligt avtal	68 537	70 233
Serviceavtal hiss	6 169	9 729
Fastighetsel	47 080	43 386
Fjärrvärme	165 503	167 513
Sophantering	16 855	22 224
Vatten och avlopp	56 145	48 725
Fastighetsförsäkring	19 977	18 960
Kabel-TV	18 588	13 126
Fastighetsskatt	26 080	25 424
Telenfonabonnemang port	11 705	13 266
Reparationer och underhåll	103 888	133 138
Larm	10 564	9 632
	<u>551 091</u>	<u>575 356</u>

Not 3 Fastighetsadministration	2024	2023
Serviceavgift branschorganisationer	12 695	12 695
Redovisningskostnader	42 385	42 093
Revisionsarvoden	17 775	18 766
Övriga kostnader	13 972	13 382
Utbildning	3 000	0
	<u>89 827</u>	<u>86 936</u>

TPN
10

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 495 862	18 316 999
Försäljningar/utrangeringar	0	178 863
Utgående anskaffningsvärden	18 495 862	18 495 862
Ingående avskrivningar	-2 395 732	-2 281 642
Årets avskrivningar	-114 937	-114 090
Utgående avskrivningar	-2 510 669	-2 395 732
Redovisat värde	15 985 193	16 100 130
<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	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år	10 048 116	10 048 116

Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
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

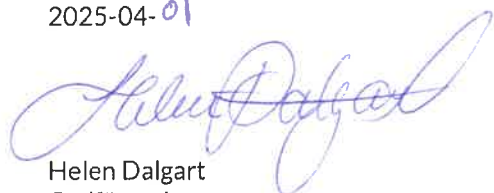
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

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

Malmö

2025-04-01



Helen Dalgart
Ordförande



Per-Anders Nilsson
Kassör



Louise Bondeson
Styrelseledamot

David Haglund
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2025.



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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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. 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 2024 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 tryggt 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 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 1 april 2025



Veronica Blom
Auktoriserad revisor