

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 1 286 kvm.

Företagets säte är Malmö.

Ekonomiska verksamheten

Resultatet för det gångna verksamhetsåret uppvisar ett underskott på 181 274 kr (föregående år - 63 326 kr). Det egna kapitalet uppgår nu till 6 367 102 kr (föregående år 6 548 376 kr).

Medlemsinformation

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Helen Dalgart

Kassör Per-Anders Nilsson

Sekreterare Stefan Svensson

Ledamot Christian Mucha

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 11 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 maj 2026.

Styrelsens arbete under verksamhetsåret 2025

Under året har två lägenheter bytt ägare.

Under våren genomfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat.

Samtidigt påbörjades och genomfördes en omfattande renovering av vår fina hiss. Hisskorgen, gallren och hastighetsregulator renoverades, byte av styrskor och uppgradering av hisslarmet till 4G.

Tidig höst byttes den gamla porttelefonen ut mot en ny med utökad funktionalitet och taggar.

Förutom dessa tre aktiviteter har det varit små löpande åtgärder som vidtagits, ersättning av stulet stuprör, klottersanering, justering av radiatorventiler etc.

6 september hade vi fixardag i huset. Uppslutningen vad god och vi fick mycket gjort, det hela avslutades med korvgrillning på gården.

Styrelsen beslutade under hösten att höja avgifterna med 5% för att täcka upp för ökade kostnader framför allt avseende el och värme.

Årsmötet hölls detta år i lokalen i källaren, där det också bjöds på förtäring.

Styrelsens planerade arbete verksamhetsåret 2026

Inga stora projekt är planerade under året.

Inom de närmsta åren kommer vi att behöva bättringsmål för fönstren in mot gården. Under året kommer offerter för detta arbete att samlas in för utvärdering. En ny fixardag planeras under året med husfixning och korvgrillning.

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	2,800%	2026-01-02

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	915 647	916 200	905 010	872 277
Resultat efter finansiella poster	-181 274	-63 326	-101 858	24 105
Soliditet (%)	38,28	38,98	39,19	39,63
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	712	712	704	678
Skuldsättning (kr/kvm)	7 813	7 813	7 813	7 813
Sparande (kr/kvm)	76	121	113	136
Räntekänslighet (%)	10,97	10,97	11,10	11,52
Energikostnad (kr/kvm)	228	209	202	183

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsytan uppgår till 1 286 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 en omfattande renovering av hissen. Förlusten påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen beslutade under hösten att höja avgifterna med 5% för att täcka upp för ökade kostnader framför allt avseende el och värme.

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	-5 799 794
Årets resultat					-181 274
Belopp vid årets utgång	10 051 608	2 197 423	99 139	0	-5 981 068

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-5 799 794
Årets resultat	<u>-181 274</u>
	-5 981 068
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>-5 981 068</u>
	-5 981 068

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		915 647	916 200
Övriga rörelseintäkter		6 235	4 012
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>921 882</u>	<u>920 212</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-679 303	-551 091
Fastighetsadministration	3	-87 867	-89 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 141	-114 937
Summa rörelsekostnader		<u>-882 311</u>	<u>-755 855</u>
Rörelseresultat		39 571	164 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 514	9 089
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 359	-236 772
Summa finansiella poster		<u>-220 845</u>	<u>-227 683</u>
Resultat efter finansiella poster		-181 274	-63 326
Resultat före skatt		-181 274	-63 326
Årets resultat		<u>-181 274</u>	<u>-63 326</u>

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	-5 799 794	-5 736 468
Årets resultat	-181 274	-63 326
Summa fritt eget kapital	-5 981 068	-5 799 794

Summa eget kapital

6 367 102 6 548 376

Långfristiga skulder

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

5

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	47 473	34 473
Skatteskulder	27 584	26 080
Övriga skulder	1 328	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 988	140 738
Summa kortfristiga skulder	217 373	201 291

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 632 591 16 797 783

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		39 571	164 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		115 141	114 937
Erhållen ränta mm		4 929	9 292
Erlagd ränta		-227 926	-238 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>-68 285</u>	<u>50 347</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		4 327	-2 080
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		13 000	-6 153
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		5 649	1 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-45 309</u>	<u>43 619</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	-57 693	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-57 693</u>	<u>0</u>
Förändring av likvida medel		-103 002	43 619
Likvida medel vid årets början		793 249	749 630
Likvida medel vid årets slut		<u>690 247</u>	<u>793 249</u>

Brf Två Statyer i Malmö

Org.nr. 769610-3717

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Driftskostnader	2025	2024
Städning enligt avtal	99 561	68 537
Serviceavtal hiss	14 821	6 169
Fastighetsel	51 097	47 080
Fjärrvärme	179 764	165 503
Sophantering	13 329	16 855
Vatten och avlopp	61 879	56 145
Fastighetsförsäkring	21 463	19 977
Kabel-TV	18 901	18 588
Fastighetsskatt	27 584	26 080
Telenfonabonnemang port	16 363	11 705
Reparationer och underhåll	164 400	103 888
Larm	10 141	10 564
	<hr/> 679 303	<hr/> 551 091

Not 3 Fastighetsadministration	2025	2024
Serviceavgift branschorganisationer	12 695	12 695
Redovisningskostnader	47 569	42 385
Revisionsarvoden	19 013	17 775
Övriga kostnader	8 590	13 972
Utbildning	0	3 000
	<hr/> 87 867	<hr/> 89 827

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 495 862	18 495 862
Inköp	57 693	0
Utgående anskaffningsvärden	18 553 555	18 495 862
Ingående avskrivningar	-2 510 669	-2 395 732
Årets avskrivningar	-115 141	-114 937
Utgående avskrivningar	-2 625 810	-2 510 669
Redovisat värde	15 927 745	15 985 193
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	12 400 000	12 800 000
Byggnader	16 800 000	14 400 000
	29 200 000	27 200 000

Not 5 Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än 5 år	10 048 116	10 048 116

Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

Malmö 2026-03-24



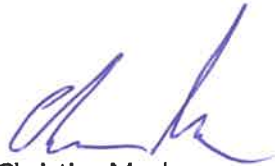
Helen Dalgart
Ordförande



Per-Anders Nilsson
Kassör



Stefan Svensson
Styrelseledamot



Christian Mucha
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ²⁵/₃ 2026.



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 2025.

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 2025 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 Standard 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 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 2025 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 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 25 mars 2026



Veronica Blom
Auktoriserad revisor