

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Greve Moltke

769614-0875

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Greve Moltke, 769614-0875 får härmed avge årsredovisning för 2012.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-17. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009 och nuvarande stadgar registrerades 2010-04-16 hos Bolagsverket. Den aktuella årsredovisningen omfattar perioden 2012-01-01--2012-12-31.

Bostadsrättsföreningen har under året inte haft några anställda varför inga löner har utbetalats.

Fastighetens skötsel och investeringar

Fastigheten totalrenoverades 1987/88 av dåvarande ägare.

I december 2009 genomfördes förebyggande högtryckspolning av samtliga avloppsrör. Målning av väggar i källare och portpassage har gjorts.

Under 2010 har innergården totalrenoverats och en ny trädgård har anlagts. Sopbehållarna har byggts in i ett speciellt rum försett med sedumtak. Cyklarna parkeras numera under tak i portpassagen. De totala kostnaderna för gårdsprojektet uppgick till cirka 160.000 SEK exklusive moms.

Under 2011 har följande investeringar och renoveringar genomförts:

Energi & VVS Utveckling AB har under året tagit fram en underhållsplan.

Trädgårdsmöbler har inköpts.

Fasaden mot Regementsgatan har rengjorts, sprickor och defekter har lagats och fasaden inklusive burspråk och fönsterbleck målats.

Manöverpanelen i hissen har bytts ut mot en modern variant. Fästanordningen för hisskorgen har stabiliserats.

Plattor med nya packningar har ersatts i värmeväxlaren för fjärrvärme. I samband med bytet har även antalet plattor utvidgats till 38 st för att erhålla ökad verkningsgrad.

Ett eluttag för 3-fasström och en fläkt för ökad luftomsättning har installerats i värmecentralen.

Strömbrytarna för belysning i källarförråden har kopplats till ett tidsrelä som begränsar energiförbrukningen.

Isolering av nocken har förstärkts för att förhindra att snö tränger in vid extremt blåsig väder.

Under 2012 har följande investeringar och renoveringar gjorts:

Ett snörasskydd har monterats på taket längs gatufasaden.

Ett nytt system för porttelefoni har installerats i samtliga lägenheter.

Ventilationstrummor, ventiler och galler har rengjorts. På föreningens bekostnad har även spiskåpor av äldre datum bytts. Centralfläkten har servats och obligatorisk ventilationsbesiktning utförts.

Fastighetens låssystem har ändrats så att alla lägenhetslås nu är inkluderade i systemet.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Ekonomi

Styrelsen har bedömt att höjning av månadsavgiften för närvarande inte är nödvändig tack vare de frivilliga insatser som styrelse och enskilda medlemmar utfört under året.

En extra amortering på 700.000kr har gjorts på ett 3 års lån.

Föreningens lån som förföll 2012-12-31 har förlängts med 3 år och ny räntesats. Den genomsnittliga räntesatsen för föreningens tre lån är därmed 3,12%. Föreningens banktillgångar har placerats på ett räntebärande checkkonto.

En ny hyresgäst med inriktning på fisk och skaldjur har etablerat butik och restaurang i föreningens

lokal under 2012.
Soliditeten uppgår detta räkenskapsår till 57 % (förra året 55 %).
Likviditeten är god, cirka 641 tkr i bankmedel per den 31 december 2012.

Miljö

Föreningen har infört utvidgad sopsortering som nu också omfattar matavfall.
Lågenergikonsumerande glödlampor i fastighetens gemensamma utrymmen har installerats.
Antal behållare och frekvensen på tömning av avfall har anpassats till fastighetens aktuella behov.

Media

Föreningen har omförhandlat sitt basavtal med Comhem med avseende på TV. Dessutom har vi tecknat ett kollektivt tilläggsavtal som ger hushållen tillgång till ytterligare åtta valbara kanaler (Comhem Medium 8 Favoriter).

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av ett bostadshus.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2076 kvadratmeter, varav 1816 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 260 kvadratmeter utgör lokalyta.
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	0	0	10

Medlemmar

Föreningen har 14 medlemmar.
Av föreningens medlemslägenheter har 0 överlåtit under året.
Föreningen har genomfört tre trädgårdsfester under 2012 för föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Uppdrag

Ordförande
Sekreterare & Webmaster
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Revisorsuppleant
Revisor

Namn

Roger Sidestam
Johan Hoberg
Gertrud Rosencrantz
Caisa Troedsson Lundin
Maria Andersson
Pål Stenberg
Stefan Svensson

6

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-359 958
årets resultat	43 334
Totalt	-316 624
Överförs i ny räkning	-316 624
Summa	-316 624

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 577 557	1 264 987
Övriga rörelseintäkter		34 499	311 381
		<u>1 612 056</u>	<u>1 576 368</u>
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-1 990	-
Övriga externa kostnader	2	-857 841	-1 067 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-245 210	-244 273
Rörelseresultat		<u>507 015</u>	<u>265 071</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	642
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 160	3 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 841	-501 792
Resultat efter finansiella poster		<u>43 334</u>	<u>-232 584</u>
Resultat före skatt		<u>43 334</u>	<u>-232 584</u>
Årets resultat		<u>43 334</u>	<u>-232 584</u>

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	34 171 807	34 415 757
Inventarier, verktyg och installationer	5	4 720	5 980
		<hr/>	<hr/>
		34 176 527	34 421 737
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		34 176 527	34 421 737
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 590	311 381
Övriga fordringar		6	22 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 347	32 624
		<hr/>	<hr/>
		35 943	366 138
Kassa och bank		<hr/>	<hr/>
		640 969	781 542
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		676 912	1 147 680
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		34 853 439	35 569 417

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 277 892	20 277 892
		20 277 892	20 277 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-359 958	-127 374
Årets resultat		43 334	-232 584
		-316 624	-359 958
Summa eget kapital		19 961 268	19 917 934
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 320 012	15 100 012
		14 320 012	15 100 012
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		154 171	181 534
Skatteskulder		170 058	168 826
Övriga skulder		29 721	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		218 209	201 111
		572 159	551 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 853 439	35 569 417

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	18 934 000	18 934 000
Summa	18 934 000	18 934 000

Övriga ställda panten och säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Inventarier, verktyg och installationer	20%

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Årsomsättning och hyror

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter	724 731	719 460
Hysesintäkter	852 826	545 527
Summa	1 577 557	1 264 987

Not 2 Övriga externa kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Rep och underhåll fastighet	177 927	304 843
Värme	169 731	133 526
Vatten och avlopp	67 141	82 081
Fastighetsskötsel och förvaltning	49 326	85 232
Övriga kostnader	393 716	461 341
Summa	857 841	1 067 023

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader och mark	243 950	243 950
Inventarier, verktyg och installationer	1 260	323
Summa	245 210	244 273

Not 4 Byggnader och Mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 405 036	24 405 036
-Nyanskaffningar	-	-
	24 405 036	24 405 036
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-599 933	-355 983
-Årets avskrivning enligt plan	-243 950	-243 950
	-843 883	-599 933
Redovisat värde vid årets slut	23 561 153	23 805 103
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 610 654	10 610 654
-Nyanskaffningar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	10 610 654	10 610 654
Redovisat värde byggnader och mark vid årets slut	34 171 807	34 415 757
Taxeringsvärde byggnader:	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark:	6 436 000	6 436 000

65

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 303	
-Nyanskaffningar	-	6 303
	<u>6 303</u>	<u>6 303</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-323	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 260	-323
	<u>-1 583</u>	<u>-323</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 720	5 980

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>				
Belopp vid årets ingång	20 277 892	-	-127 374	-232 584
Disposition av föregående års resultat				
Balanseras i ny räkning			-232 584	232 584
Årets resultat				43 334
Belopp vid årets utgång	20 277 892	-	-359 958	43 334

Not 7 Övriga skulder till Kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	80 000	80 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	320 000	320 000
	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>

Föreningens lån

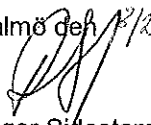
	2012-12-31	2011-12-31
Lånen har fördelats enligt följande:		
40% bundet till 2014-12-30 med räntesats 3,68%	6 060 000	6 140 000
30% bundet till 2012-12-30 med räntesats 2,73%	4 000 000	4 700 000
30%Bundet till 2013-10-30 med räntesats 2,95%	4 260 012	4 260 012


Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut


	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar	18 934 000	18 934 000
Övriga ställda panter och säkerheter	Inga	Inga


Underskrifter

Malmö den 11/2 2013

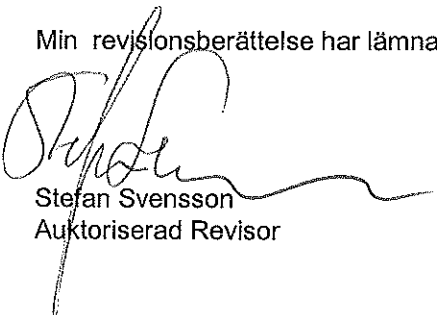

Roger Söderström
Ordförande


Johan Hoberg
Ledamot


Gertrud Rosencrantz
Ledamot


Caisa Troedsson Lundin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 februari 2013


Stefan Svensson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Greve Moltke, org.nr 769614-0875

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Greve Moltke för 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Greve Moltkes finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Greve Moltke för 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

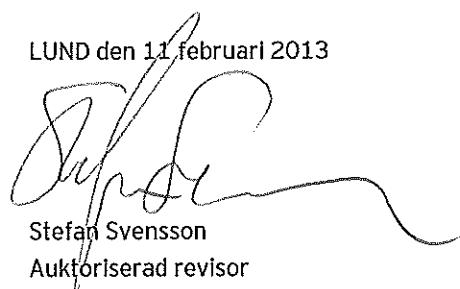
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

LUND den 11 februari 2013



Stefan Svensson
Auktoriserad revisor