

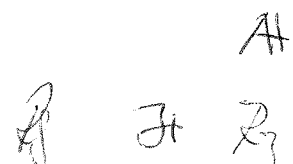
Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Greve Moltke

769614-0875

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

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

Handwritten signatures and initials, including a large 'A' at the top right and several other marks below it.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Greve Moltke, 769614-0875 får härmed avge årsredovisning för 2013.

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 2013-01-01--2013-12-31.

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 hissorgen 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.

Under 2013 har följande åtgärder vidtagits:

Förebyggande högtrycksspolning av samtliga avloppsrör och videofilmning av avloppsstammarna i källaren utan anmärkning. Spolning av dagvattenbrunnar.

Reparation av entrédörr och port för varuintag/cyklar.

Montering av finmaskiga nät över källarfönster.

Montering av spaljéer på murarna i trädgården.

Vår tidigare förvaltare Gekå Konsult AB har köpts upp av koncernbolag där A Invest & Consulting AB ingår. A Invest & Consulting AB förvaltar fastigheten från 1 maj 2013.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Ekonomi

Ett lån med förfallodag 2013-10-30 har omförhandlats och förlängts med två år. Den genomsnittliga räntesatsen för föreningens tre lån är därefter 3,02%. Hyresgästen i den större restauranglokalen har haft likviditetsproblem vilket medfört hyresförluster för föreningen. Åtgärder har vidtagits för att rekrytera ny hyresgäst. Beslut om eventuell ändring av årsavgiften för respektive lägenhet har bordlagts i väntan på klarhet kring den nya hyresgästen. Soliditeten uppgår detta räkenskapsår till 58 % (förra året 57 %). Likviditeten är god, cirka 562 tkr i bankmedel per den 31 december 2013.

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 4 överlåtits under året. Föreningen har genomfört två trädgårdsfester under 2013 för föreningens medlemmar. Sedvanlig vår- och höststädning av trädgården har genomförts av medlemmarna med god uppslutning.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Uppdrag

Ordförande
Sekreterare & Webmaster
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Revisorsuppleant
Revisor

Namn

Roger Sigestam
Johan Hoberg
Gertrud Rosencrantz
Caisa Troedsson Lundin (avgått)
Andreas Hammar (tillträtt)
Maria Andersson
Pål Stenberg
Stefan Svensson

18

R JH R3 AI

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-316 624
Årets resultat	-31 439
Totalt	-348 063
Överförs i ny räkning	-331 063
Summa	-331 063

Bolagets resultat har påverkats av en engångskostnad om 251 838 kr. Kostnaden är hänförlig till Malmö Fisk som gått i konkurs. Ny hyresgäst finns i lokalen under 2014.

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

A J R A

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 571 186	1 577 557
Övriga rörelseintäkter		2 040	34 499
		<u>1 573 226</u>	<u>1 612 056</u>
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-2 079	-1 990
Övriga externa kostnader	2	-910 587	-857 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-245 210	-245 210
Rörelseresultat		<u>415 350</u>	<u>507 015</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 616	16 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 405	-479 841
Resultat efter finansiella poster		<u>-31 439</u>	<u>43 334</u>
Resultat före skatt		<u>-31 439</u>	<u>43 334</u>
Årets resultat		<u>-31 439</u>	<u>43 334</u>



Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2013-12-31	2012-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	33 927 857	34 171 807
Inventarier, verktyg och installationer	5	3 460	4 720
		<hr/>	<hr/>
		33 931 317	34 176 527

Summa anläggningstillgångar

		<hr/>	<hr/>
		33 931 317	34 176 527

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	1 590
Övriga fordringar		51 578	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 220	34 347
		<hr/>	<hr/>
		84 798	35 943

Kassa och bank

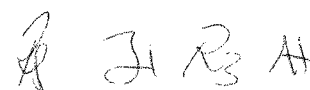
		562 581	640 969
--	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

		<hr/>	<hr/>
		647 379	676 912

SUMMA TILLGÅNGAR

		<hr/>	<hr/>
		34 578 696	34 853 439



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 277 892	20 277 892
		<u>20 277 892</u>	<u>20 277 892</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-316 624	-359 958
Årets resultat		-31 439	43 334
		<u>-348 063</u>	<u>-316 624</u>
Summa eget kapital		<u>19 929 829</u>	<u>19 961 268</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 240 012	14 320 012
		<u>14 240 012</u>	<u>14 320 012</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		145 441	154 171
Skatteskulder		156 780	170 058
Övriga skulder		989	29 721
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		105 645	218 209
		<u>408 855</u>	<u>572 159</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 578 696</u>	<u>34 853 439</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	18 934 000	18 934 000
Summa	18 934 000	18 934 000

Övriga ställda panter och säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signature and date: 2014-01-14

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%

Handwritten signature/initials: *Å J R A*

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Årsomsättning och hyror

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	721 539	724 731
Hysesintäkter	851 687	852 826
Summa	1 573 226	1 577 557

Not 2 Övriga externa kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Rep och underhåll fastighet	45 265	177 927
Värme	186 617	169 731
Vatten och avlopp	44 348	67 141
Fastighetskötsel och förvaltning	57 126	49 326
Övriga kostnader	577 231	393 716
Summa	910 587	857 841

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och mark	243 950	243 950
Inventarier, verktyg och installationer	1 260	1 260
Summa	245 210	245 210

Not 4 Byggnader och Mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 405 036	24 405 036
-Nyanskaffningar	0	0
	24 405 036	24 405 036
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-843 883	-599 933
-Årets avskrivning enligt plan	-243 950	-243 950
	-1 087 833	-843 883
Redovisat värde vid årets slut	23 317 203	23 561 153
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 610 654	10 610 654
-Nyanskaffningar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	10 610 654	10 610 654
Redovisat värde byggnader och mark vid årets slut	33 927 857	34 171 807
Taxeringsvärde byggnader:	20 868 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark:	8 169 000	6 436 000

4

J H R3 A

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 303	6 303
-Nyanskaffningar	0	0
	<u>6 303</u>	<u>6 303</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 583	-323
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 260	-1 260
	<u>-2 843</u>	<u>-1 583</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 460	4 720

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	0	-359 958	43 334
Disposition av föregående års resultat				
Balanseras i ny räkning			43 334	-43 334
Årets resultat				-31 439
Belopp vid årets utgång	20 277 892	0	-316 624	-31 439

Handwritten signature

Not 7 Övriga skulder till Kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	80 000	80 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	320 000	320 000
	400 000	400 000

Föreningens lån


	2013-12-31	2012-12-31
Lånen har fördelats enligt följande: (föreg. år)		
40% bundet till 2014-12-30 med räntesats 3,68% (3,68%)	5 980 000	6 060 000
30% bundet till 2015-12-01 med räntesats 2,46%(2,73%)	4 000 000	4 000 000
30% bundet till 2015-10-30 med räntesats 2,60% (2,95%)	4 260 012	4 260 012

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut


	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	18 934 000	18 934 000
Övriga ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

Underskrifter

Malmö den 2014-02-10

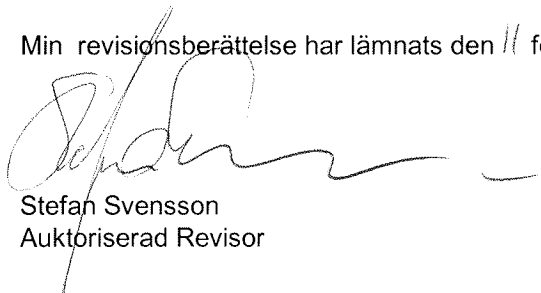

Roger Siderstam
Ordförande

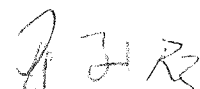

Johan Hoberg
Ledamot


Gertrud Rosencrantz
Ledamot


Andreas Hammar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 februari 2014


Stefan Svensson
Auktoriserad Revisor





Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Greve Moltke för 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 2013 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 revisionsmed 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 ersättningskyldig 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 2014

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor