

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Greve Moltke

769614-0875

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Greve Moltke intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den / - 2015. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö den / - 2015

Roger Sidestam  
Ordförande/ledamot

Andreas Hammar  
Ledamot

Karolina Ajde  
Ledamot

Cristina Hattenhauer  
Ledamot

Jerry Göransson  
Suppleant

Cecilia Axelsson  
Suppleant

**Innehållsförteckning:****Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Greve Moltke, 769614-0875 får härmed avge årsredovisning för 2014.

### 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 2014-01-01--2014-12-31.

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

Föreningens övergripande mål har förankrats och publicerats på vår hemsida [www.brfgrevemoltke.se](http://www.brfgrevemoltke.se).

#### 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 avnocken 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.

Under 2014 har följande investeringar och renoveringar genomförts:

I förebyggande syfte har rättstopp monterats i vertikala avloppsstammar.

Det häftiga regnet i månadsskiftet augusti/september ledde till översvämningar i vår källare. Medlemmarnas goda insatser reducerade skadorna. En läns pump har köpts in för ökad beredskap inför liknande situationer.

Avloppsrör av plast monterade av tidigare hyresgäst i den större restauranglokalen har bytts ut till järnrör.

Vattenförbrukningen har ökat och lett till en kartläggning av situationen.

I samråd med vår förvaltare har avtalet för tekniskt underhåll förtydligats. Vissa kontorsgöromål ska i fortsättningen hanteras av föreningen.

I samband med bytet av hyresgäst i den större restauranglokalen har föreningen köpt in innertak, väggar, speglar och belysning.

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

### Ekonomi

Föreningens högsta lån med förfallodag 2014-12-30 har omförhandlats och delats på två år respektive fyra år i en ny bank. Den genomsnittliga räntesatsen för föreningens fyra lån är därefter 2,01 %.

Hyrorna för restauranglokalerna har marknadsanpassats.

Skatteverket har minskat taxeringsvärdet och därmed fastighetsskatten för restaurangerna.

Den nya hyresgästen i den större restauranglokalen betalar hyra fr.o.m. februari 2014.

En utredning har genomförts för att belysa konsekvenserna av en sammanslagning av föreningens och de 14 hushållens abonnemang för elförsörjning. Utredningen visar på betydande besparingsmöjligheter. Principbeslut har fattats om att genomföra sammanslagningen.

Det blida vädret har medfört lägre värmekostnader jämfört med ett normalår.

Rutinerna för beställning av varor och tjänster och därmed sammanhängande hantering av leverantörsfakturor har modifierats.

Ett anslagsskåp för entrén har beställts för leverans 2015.

Soliditeten uppgår detta räkenskapsår till 58 % (förra året 58 %).

Likviditeten är god, cirka 853 tkr i bankmedel per den 31 december 2014.

### 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 1 överlåtits under året.


Föreningens vår- och höststäddagar har genomförts på sedvanligt positivt sätt.

Höstfesten flyttades inomhus på grund av regn.

Vi hälsade julen välkommen med sång, brasa, glödd, pepparkakor och hembakade lussekatter och russinbullar i trädgården.

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-348 063
Årets resultat	75 816
Totalt	-272 247
Överförs i ny räkning	-272 247
Summa	-272 247

 Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 466 814	1 571 186
Övriga rörelseintäkter		10 533	2 040
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 477 347</b>	<b>1 573 226</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-1 310	-2 079
Övriga externa kostnader	2	-714 672	-910 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-259 059	-245 210
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-975 041</b>	<b>-1 157 876</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>502 306</b>	<b>415 350</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 098	3 616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 588	-450 405
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-426 490</b>	<b>-446 789</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>75 816</b>	<b>-31 439</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>75 816</b>	<b>-31 439</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>75 816</b>	<b>-31 439</b>

U

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	33 683 907	33 927 857
Inventarier, verktyg och installationer	5	63 351	3 460
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>33 747 258</u>	<u>33 931 317</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>33 747 258</u>	<u>33 931 317</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Avgifts- och hyresfordringar</b>			
Kundfordringar		1 349	-
Övriga fordringar		79	57 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>17 676</u>	<u>33 220</u>
Summa kortfristiga fordringar		19 104	90 623
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>852 936</u>	<u>562 581</u>
Summa kassa och bank		852 936	562 581
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>872 040</u>	<u>653 204</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>34 619 298</u>	<u>34 584 521</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 277 892	20 277 892
Summa bundet eget kapital		20 277 892	20 277 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-348 063	-316 624
Årets resultat		75 816	-31 439
Summa fritt eget kapital		-272 247	-348 063
<b>Summa eget kapital</b>		20 005 645	19 929 829
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 160 012	14 240 012
Summa långfristiga skulder		14 160 012	14 240 012
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		163 619	145 441
Skatteskulder		142 718	156 780
Övriga skulder		24 288	6 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		123 016	105 645
Summa kortfristiga skulder		453 641	414 680
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		34 619 298	34 584 521

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	18 934 000	18 934 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 934 000</b>	<b>18 934 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### Årsomsättning och hyror

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Årsavgifter	719 460	721 539
Hysesintäkter	747 354	851 687
<b>Summa</b>	<b>1 466 814</b>	<b>1 573 226</b>

### Not 2 Övriga Externa kostnader

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rep och underhåll fastigheten	55 408	45 265
Värme	153 652	186 617
Vatten och avlopp	81 136	44 348
Fastighetsskötsel och förvaltning	107 256	57 126
Övriga kostnader	317 220	577 231
<b>Summa</b>	<b>714 672</b>	<b>910 587</b>

*Handwritten mark*

### Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och mark	243 950	243 950
Inventarier, verktyg och installationer	15 109	1 260
<b>Summa</b>	<b>259 059</b>	<b>245 210</b>

### Upplysningar till balansräkning

#### Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
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	-1 087 833	-843 883
-Årets avskrivning enligt plan	-243 950	-243 950
	-1 331 783	-1 087 833
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>23 073 253</b>	<b>23 317 203</b>
<b>Mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 610 654</b>	<b>10 610 654</b>
<b>Redovisat värde byggnader och mark vid årets slut</b>	<b>33 683 907</b>	<b>33 927 857</b>
Taxeringsvärde byggnader:	20 868 000	20 868 000
Taxeringsvärde mark:	8 169 000	8 169 000

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 303	6 303
-Nyanskaffningar	75 000	-
	81 303	6 303
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 843	-1 583
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-15 109	-1 260
	-17 952	-2 843
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>63 351</b>	<b>3 460</b>

#### Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 277 892	-	-316 624	-31 439
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Balanseras i ny räkning				31 439
Årets resultat			-31 439	75 816
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 277 892</b>	<b>-</b>	<b>-348 063</b>	<b>75 816</b>

18

### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	14 160 012
	<b>14 160 012</b>

### Föreningens lån

	2014-12-31	2013-12-31
Bundet till 2018-12-28 med räntesats 1,43% (3,68%)	3 000 000	5 980 000
Bundet till 2016-12-28 med räntesats 1,14% (3,68%)	2 900 000	-
Bundet till 2015-12-01 med räntesats 2,46% (2,46%)	4 000 000	4 000 000
Bundet till 2015-10-30 med räntesats 2,60% (2,60%)	4 260 012	4 260 012
	<b>14 160 012</b>	<b>14 240 012</b>

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	18 934 000	18 934 000
Övriga ställda pantar och säkerheter	Inga	Inga
	<b>18 934 000</b>	<b>18 934 000</b>



## Underskrifter

Malmö 2015-02-23

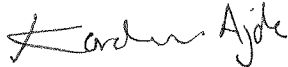


Roger Sidesam  
Ordförande/ledamot

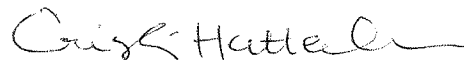


Andreas Hammar  
Ledamot

Karolina Ajde  
Ledamot



Jerry Göransson  
Suppleant



Cristina Hattenhauer  
Ledamot



Cecilia Axelsson  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>23</sup> februari 2014.



Stefan Svensson  
Auktoriserad revisor

Godkänd 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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 revisionsd 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 2014 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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 revisionsd 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 23 februari 2015

Stefan Svensson  
Auktoriserad revisor