

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Greve Moltke

769614-0875

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

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 2016 - - . Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö den /2 - 2016.

Roger Sidestam
Ordförande/ledamot

Andreas Hammar
Ledamot

Karolina Ajde
Ledamot

Cecilia Axelsson
Ledamot

Kristina Frick
Ledamot

Jerry Göransson
Suppleant

Cristina Hattenhauer
Suppleant

Innehållsförteckning:**Sida**

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Greve Moltke, 769614-0875 får härmed avge årsredovisning för 2015.

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 2015-01-01--2015-12-31.

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.

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 värmväxlaren 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 blåsigt 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 råttstopp monterats i vertikala avloppsstammar.

Det häftiga regnet i månadsskiftet augusti/september ledde till översvämningar i vår källare. Medlemmarnas goda insatser reducerade skadorna. En länsypump 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.

Under 2015 har följande investeringar och renoveringar genomförts:

Ventilationen är åtgärdad med rengöring och justering. Defekta röksensorer och spjällmotorer är utbytta.

OVK är utförd med godkänt protokoll.

Efter upprepade tillfällen av akuta reparationer då hissen inte har fungerat, hittade reparatörerna till slut felet, ett defekt relä. Detta har bytts ut mot ett rekonditionerat, då de inte längre tillverkas.

Anslagsskåpet i entrén har installerats.

Under maj månad byggdes den Eon-ägda el-centralen om till vår egen ägandes. Samtidigt ändrade vi våra abonnemang till ett gemensamt, för att få betydligt billigare el, dvs. nätavgifter och fasta avgifter blir billigare.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Ekonomi

Efter en extra amortering på 560 012 kr har två lån omsatts i SEB till mycket bra ränta.

Ett lån på 3,7 MKR omsattes 151101 med en räntesats på 1,21% på 4 år.

Ett lån på 4,0 MKR omsattes 151201 med en räntesats på 0,80% på 2 år.

Vi har sen förra året två lån, ett på 3 MKR till 1,43% på 4 år och ett lån på 2,9 MKR med en räntesats på 1,14% på 2 år.

Den genomsnittliga räntekostnaden är därefter 1,12%.

Handelsbanken är fortfarande vår affärsbank där betalningar etc. utförs.

Soliditeten uppgår detta räkenskapsår till 59 % (förra året 58 %).

Likviditeten är god, cirka 534 tkr i bankmedel per den 31 december 2015.

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 21 medlemmar.
Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtit under året.
Medlemmarna deltar aktivt i underhållet av fastigheten.
Vår- och höststädning har arrangerats. Vid höststädningen genomfördes mindre reparationer samt målning av fönsterblecken som vetter mot innergården.
Föreningens vår- och höststäddagar har genomförts på sedvanligt positivt sätt.
Höstfesten hölls den 3 oktober.
Vi hälsade julen välkommen med brasa, glögg och lussekatter i trädgården.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-272 247
Årets resultat	140 316
Totalt	-131 931
Överförs i ny räkning	-131 931
Summa	-131 931

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 482 603	1 466 814
Övriga rörelseintäkter		413	10 533
Summa rörelseintäkter		1 483 016	1 477 347
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-438	-1 310
Övriga externa kostnader	2	-811 583	-714 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-260 210	-259 059
Summa rörelsekostnader		-1 072 231	-975 041
Rörelseresultat		410 785	502 306
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	1 098
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 471	-427 588
Summa finansiella poster		-270 469	-426 490
Resultat efter finansiella poster		140 316	75 816
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		140 316	75 816
Skatter			
Arets resultat		140 316	75 816

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	33 439 957	33 683 907
Inventarier, verktyg och installationer	5	47 091	63 351
Summa materiella anläggningstillgångar		33 487 048	33 747 258
Summa anläggningstillgångar		33 487 048	33 747 258
Omsättningstillgångar			
<i>Avgifts- och hyresfordringar</i>			
Kundfordringar		-400	1 349
Övriga fordringar		75	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 557	17 676
Summa kortfristiga fordringar		24 232	19 104
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		534 897	852 936
Summa kassa och bank		534 897	852 936
Summa omsättningstillgångar		559 129	872 040
SUMMA TILLGÅNGAR		34 046 177	34 619 298



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	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		-272 247	-348 063
Årets resultat		140 316	75 816
Summa fritt eget kapital		-131 931	-272 247
Summa eget kapital		20 145 961	20 005 645
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 600 000	14 160 012
Summa långfristiga skulder		13 600 000	14 160 012
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 052	163 619
Skatteskulder		143 180	142 718
Övriga skulder		25 215	24 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		123 769	123 016
Summa kortfristiga skulder		300 216	453 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 046 177	34 619 298

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	18 934 000	18 934 000
Övriga ställda pantar och därmed jämförliga säkerheter	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	18 934 000	18 934 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

18

Tilläggsupplysningar

Not Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande 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>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	719 460	719 460
Hysesintäkter	763 143	747 354
Summa	1 482 603	1 466 814

Not 2 Övriga Externa kostnader

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rep och underhåll fastigheten	134 079	55 408
Värme	162 347	153 652
Vatten och avlopp	52 061	81 136
Fastighetsskötsel och förvaltning	71 666	107 256
Övriga kostnader	391 429	317 220
Summa	811 582	714 672

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Byggnader och mark	243 950	243 950
Inventarier, verktyg och installationer	16 260	15 109
Summa	260 210	259 059

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
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	-1 331 783	-1 087 833
-Årets avskrivning enligt plan	-243 950	-243 950
	-1 575 733	-1 331 783
Redovisat värde vid årets slut	22 829 303	23 073 253
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden:	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	33 439 957	33 683 907
Taxeringsvärde byggnader:	20 868 000	20 868 000
Taxeringsvärde mark:	8 169 000	8 169 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	81 303	6 303
-Nyanskaffningar	-	75 000
	81 303	81 303
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 952	-2 843
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-16 260	-15 109
	-34 212	-17 952
Redovisat värde vid årets slut	47 091	63 351

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 277 892		-348 063	75 816
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Balanseras i ny räkning			75 816	-75 816
Årets resultat				140 316
Vid årets slut	20 277 892	-	-272 247	140 316

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	13 600 000
	13 600 000

Föreningens lån

	2015-12-31	2014-12-31
Bundet till 2018-12-28 med räntesats 1,43% (1,43%)	3 000 000	3 000 000
Bundet till 2016-12-28 med räntesats 1,14% (1,14%)	2 900 000	2 900 000
Bundet till 2017-12-28 med räntesats 0,80% (2,46%)	4 000 000	4 000 000
Bundet till 2019-10-28 med räntesats 1,21% (2,60%)	3 700 000	4 260 012
	13 600 000	14 160 012

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	18 934 000	18 934 000
Övriga ställda panten och säkerheter	Inga	Inga
	18 934 000	18 934 000

Underskrifter

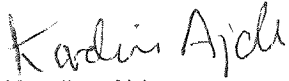
Malmö den 8/2-2016



Roger Sidesam
Ordförande/Ledamot



Andreas Hammar
Ledamot



Karolina Ajde
Ledamot



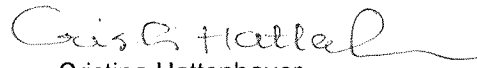
Cecilia Axelsson
Ledamot



Kristina Frick
Ledamot

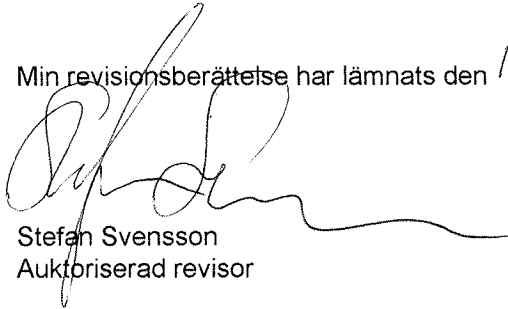


Jerry Göransson
Suppleant



Cristina Hattenhauer
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 februari 2016.



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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revisionsssed 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 2015 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revisionsssed 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 18 februari 2016



Stefan Svensson
Auktoriserad revisor