

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Greve Moltke

769614-0875

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2019-03-18. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö den / -2019

Pål Stenberg
Ledamot

Alicia Medina
Ledamot, ordförande

Kristina Frick
Ledamot

Jerry Göransson
Ledamot

Andreas Hammar
Ledamot

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrifter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Greve Moltke, 769614-0875, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens övergripande mål har förankrats och publicerats på vår hemsida www.brfgrevemoltke.com.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-17. Ombildningen genomfördes 2009-07-16. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-23 hos Bolagsverket. Den aktuella årsredovisningen omfattar perioden 2018-01-01--2018-12-31. Bostadsrättsföreningen har under året inte haft några anställda varför inga löner har utbetalats.

Fastighetsskötsel 2018

- Byte av motor i hissdörren på entréplanet
- Byte av termoblandare i värmecentralen
- Målning av detaljer i trapphuset: Socklar, foder runt fönster och dörrar, dörrkarmar, dörrar på plan E, 1 och 6.
- Reparation och målning av fönster mot gatusidan. Vid behov komplettering av hakar och isolerande lister
- Förebyggande högtrycksspolning av husets avloppsrör och dagvattenbrunnar
- Rengöring av ventilationsdon. OVK
- Inköp av nytt torkskåp i tvättstugan
- Montering av nytt el-uttag i trädgården. Inköp av LED-slinga
- Energideklaration: 114 kWh/kvm/år varav 13 kWh/kvm för el, totalt en förbättring med 16 % jämfört med 2008. Energiklass för 2018: E

Ekonomi

- Två av föreningens fyra fastighetslån har omsatts. Efter en extra amortering på 200 000 kr utgör den totala lånesumman nu 12 700 000 kr med en sammantagen ränta på 140 480 kr (1,11 %) för 2019.

Övrigt

- Sedvanliga städdagar har arrangerats vår och höst med god uppslutning och utmärkt resultat
- Trädgårdsfesten i augusti och välkommandet av julen har berikat gemenskapen och erbjudit kulinariska upplevelser tack vare trivselgruppens insatser
- En ny hemsida med en publik och två lösenordsskyddade moduler har ersatt tidigare hemsida

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Miljö

Föreningen tillämpar utvidgad sopsortering inklusive 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 ett avtal med Comhem omfattande TV (basavtal+8 favoriter) och bredband 100/10 Mb/s.

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 med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

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

Medlemmar

Föreningen har 19 medlemmar fördelade på 14 lägenheter.

Under året har en medlemslägenhet överlåtit samt femtio procent (50%) överlåtit internt.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Uppdrag	Namn
Ledamot & Ordförande	Alicia Medina
Ledamot & Sekreterare	Jerry Göransson
Ledamot	Pål Stenberg
Ledamot & vicevärd	Kristina Frick
Ledamot	Andreas Hammar
Revisor	Stefan Svensson EY

Som en konsekvens av stadgeändringen har suppleanten Elisabeth Orre lämnat styrelsen.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 465 500	1 459 841	1 455 646	1 483 016
Resultat efter finansiella poster	114 001	119 784	303 645	140 316
Soliditet, %	61	61	60	59

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 277 892	120 000	51 715	119 784
Disposition enl årsstämmobeslut			119 784	-119 784
Årets resultat				114 001
Vid årets slut	20 277 892	120 000	171 499	114 001



Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 285 500 disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	171 499
Årets resultat	114 001
Överförs i ny räkning	285 500
Summa	285 500

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 465 500	1 459 841
Övriga rörelseintäkter		1 649	-
Summa rörelseintäkter		1 467 149	1 459 841
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-945 581	-939 638
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-258 950	-258 950
Summa rörelsekostnader		-1 204 531	-1 198 588
Rörelseresultat		262 618	261 253
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 617	-141 324
Summa finansiella poster		-148 617	-141 469
Resultat efter finansiella poster		114 001	119 784
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		114 001	119 784
Skatter			
Årets resultat		114 001	119 784



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	32 708 107	32 952 057
Inventarier, verktyg och installationer	5	9 236	24 236
Summa materiella anläggningstillgångar		32 717 343	32 976 293
Summa anläggningstillgångar		32 717 343	32 976 293
Omsättningstillgångar			
Avgifts- och hyresfordringar			
Övriga fordringar		75 857	75 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 727	30 557
Summa kortfristiga fordringar		106 584	106 026
Kassa och bank			
Kassa och bank		882 688	745 180
Summa kassa och bank		882 688	745 180
Summa omsättningstillgångar		989 272	851 206
SUMMA TILLGÅNGAR		33 706 615	33 827 499

68

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 277 892	20 277 892
Underhållsfond		120 000	120 000
Summa bundet eget kapital		20 397 892	20 397 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		171 499	51 715
Årets resultat		114 001	119 784
Summa fritt eget kapital		285 500	171 499
Summa eget kapital		20 683 392	20 569 391
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 700 000	12 900 000
Summa långfristiga skulder		12 700 000	12 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		38 792	33 214
Skatteskulder		131 608	129 984
Övriga skulder		26 697	26 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 126	168 584
Summa kortfristiga skulder		323 223	358 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 706 615	33 827 499

18

Noter

Not Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:1 Årsredovisning i mindre aktieföretag.

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%

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

Årsomsättning och hyror

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter	726 619	723 300
Hysesintäkter	738 381	736 541
Överlåtelseavgift	500	-
Summa	1 465 500	1 459 841

Not 2 Övriga Externa kostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rep och underhåll fastigheten	314 968	314 391
Värme	168 413	161 992
Elförbrukning	91 763	81 239
Vatten och avlopp	59 283	52 548
Fastighetsskötsel och förvaltning	69 505	55 304
Övriga kostnader	241 649	274 164
Summa	945 581	939 638

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Byggnader och mark	243 950	243 950
Inventarier, verktyg och installationer	15 000	15 000
Summa	258 950	258 950

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 405 036	24 405 036
-Nyanskaffningar		-
	<u>24 405 036</u>	<u>24 405 036</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 063 633	-1 819 683
-Årets avskrivning enligt plan	-243 950	-243 950
	<u>-2 307 583</u>	<u>-2 063 633</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 097 453	22 341 403
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	32 708 107	32 952 057
Taxeringsvärde byggnader:	21 955 000	21 955 000
Taxeringsvärde mark:	11 769 000	11 769 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	89 388	81 303
-Nyanskaffningar	-	8 085
	<u>89 388</u>	<u>89 388</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-65 152	-50 152
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-15 000	-15 000
	<u>-80 152</u>	<u>-65 152</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 236	24 236

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	12 700 000	12 900 000
	<u>12 700 000</u>	<u>12 900 000</u>

Föreningens lån

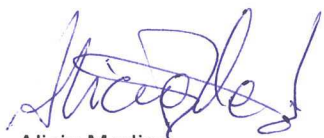
	2018-12-31	2017-12-31
Bundet till 2021-12-28 med räntesats 1,17% (1,43%)	3 000 000	3 000 000
Bundet till 2019-12-28 med räntesats 0,93% (0,86%)	2 300 000	2 500 000
Bundet till 2020-12-28 med räntesats 1,06% (1,06%)	3 700 000	3 700 000
Bundet till 2019-10-28 med räntesats 1,21% (1,21%)	3 700 000	3 700 000
	<u>12 700 000</u>	<u>12 900 000</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	21 875 000	21 875 000
	<u>21 875 000</u>	<u>21 875 000</u>

Underskrifter

Malmö den 20/12 2019




Alicia Medina
Ordförande/ledamot



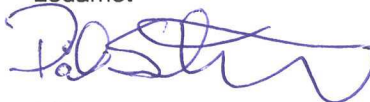
Andreas Hammar
Ledamot



Kristina Frick
Ledamot

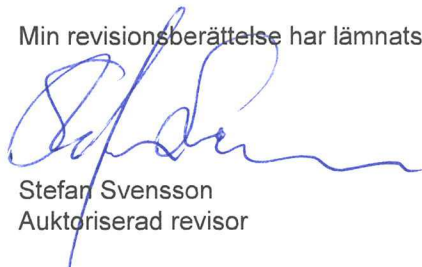


Jerry Göransson
Ledamot



Pål Stenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 mars 2019.



Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Greve Moltke för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Greve Moltke för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 tryggande sätt.

Revisorans 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 13/10 2019



Stefan Svensson
Auktoriserad revisor