

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Greve Moltke

769614-0875

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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 årsstämman 2020-03-09. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö den / -2020

Pål Stenberg

Ledamot

Jerry Göransson

Ledamot, ordförande

Kristina Frick
Ledamot

Mari Trossing
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 2019.

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 2019-01-01--2019-12-31. Bostadsrättsföreningen har under året inte haft några anställda varför inga löner har utbetalats. Brf Greve Moltke är en äkta bostadsrättsförening och äger även marken.

Fastighetsskötsel 2019

- Nytt ventilationssystem: Nya, direktdrivna fläktar, ombyggnad av ventilationskanaler i fläktrummet, nytt elektroniskt styrsystem
- Byte av defekt VVC-pump för varmvatten
- Slamsugning och renspolning av pumpgrop och samlingsbrunn för dagvatten. Byte av dräneringspump
- Ny, hög tröskel i dörren till Elcentralen
- Uppsättning av stag för att förhindra skador vid tömning av fettavskiljarna
- Byte av nedventil i hissens hydraulik
- Målning av dörrar i trapphuset, plan 2-6.

Ekonomi

- Två av föreningens fyra fastighetslån har omsatts. Efter extra amorteringar på 700 000 kr utgör den totala lånesumman nu 12 000 000 kr med en sammantagen ränta på 118 450 kr(0,99%) för 2020. Efter ombildningen 2009 har föreningen amorterat 24.5 % av det initiala lånet.
- Avgifterna för lägenheterna har sänkts med 7 % fr.o.m. januari 2020
- En ny princip har tillämpats vid fördelningen av kostnader för den gemensamma elförsörjningen

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

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.
Inga medlemslägenheter har överlåtit under året.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Uppdrag

Namn

Ledamot & Ordförande	Jerry Göransson
Ledamot & Sekreterare	Andreas Hammar
Ledamot	Pål Stenberg
Ledamot & vicevärd	Kristina Frick
Ledamot & webmaster	Mari Trossing
Revisor	Stefan Svensson EY

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 473 533	1 465 500	1 459 841	1 455 646
Resultat efter finansiella poster	302 498	114 001	119 784	303 645
Soliditet, %	63	61	61	60

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 277 892	120 000	171 499	114 001
Avsättning till underhållsfond		75 000		
Disposition enl årsstämmobeslut			114 000	-114 001
Årets resultat				227 498
Vid årets slut	20 277 892	195 000	285 499	227 498

18

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 512 997 disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	285 499
Årets resultat	227 498
Avsättning till underhållsfond	-100 000
Överförs i ny räkning	412 997
Summa	412 997

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

✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 473 533	1 465 500
Övriga rörelseintäkter		560	1 649
Summa rörelseintäkter		<u>1 474 093</u>	<u>1 467 149</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-787 672	-945 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-246 156	-258 950
Summa rörelsekostnader		<u>-1 033 828</u>	<u>-1 204 531</u>
Rörelseresultat		<u>440 265</u>	<u>262 618</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 767	-148 617
Summa finansiella poster		<u>-137 767</u>	<u>-148 617</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>302 498</u>	<u>114 001</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>302 498</u>	<u>114 001</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>302 498</u>	<u>114 001</u>

48

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	32 464 157	32 708 107
Inventarier, verktyg och installationer	5	135 507	9 236
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>32 599 664</u>	<u>32 717 343</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 599 664</u>	<u>32 717 343</u>
Omsättningstillgångar			
Avgifts- och hyresfordringar			
Övriga fordringar		65 762	75 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>27 901</u>	<u>30 727</u>
Summa kortfristiga fordringar		93 663	106 584
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>752 443</u>	<u>882 688</u>
Summa kassa och bank		752 443	882 688
Summa omsättningstillgångar		<u>846 106</u>	<u>989 272</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 445 770</u>	<u>33 706 615</u>

68

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 277 892	20 277 892
Underhållsfond		195 000	120 000
Summa bundet eget kapital		20 472 892	20 397 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		285 499	171 499
Årets resultat		227 498	114 001
Summa fritt eget kapital		512 997	285 500
Summa eget kapital		20 985 889	20 683 392
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 000 000	12 700 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	12 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		184 804	38 792
Skatteskulder		139 656	131 608
Övriga skulder		22 352	26 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 069	126 126
Summa kortfristiga skulder		459 881	323 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 445 770	33 706 615

6

Noter

Not Redovisningsprinciper

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

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 rörelsegren och geografisk marknad

Årsomsättning och hyror

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter	723 053	726 619
Hysesintäkter	750 480	738 381
Överlåtelseavgift	-	500
Summa	1 473 533	1 465 500

Not 2 Övriga Externa kostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rep och underhåll fastigheten	180 195	314 968
Värme	155 326	168 413
Elförbrukning	93 153	91 763
Vatten och avlopp	56 522	59 283
Fastighetsskötsel och förvaltning	73 560	69 505
Övriga kostnader	228 916	241 649
Summa	787 672	945 581

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Byggnader och mark	243 950	243 950
Inventarier, verktyg och installationer	2 206	15 000
Summa	246 156	258 950

18

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-2 307 583	-2 063 633
-Årets avskrivning enligt plan	-243 950	-243 950
	<u>-2 551 533</u>	<u>-2 307 583</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 853 503	22 097 453
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	10 610 654	10 610 654
	<u>10 610 654</u>	<u>10 610 654</u>
Redovisat värde byggnader och mark vid årets slut	32 464 157	32 708 107
Taxeringsvärde byggnader:	25 505 000	21 955 000
Taxeringsvärde mark:	15 337 000	11 769 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	89 388	89 388
-Nyanskaffningar	128 477	-
	<u>217 865</u>	<u>89 388</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-80 152	-65 152
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 206	-15 000
	<u>-82 358</u>	<u>-80 152</u>
Redovisat värde vid årets slut	135 507	9 236

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	12 000 000	12 700 000
	<u>12 000 000</u>	<u>12 700 000</u>

Föreningens lån SEB

	2019-12-31	2018-12-31
Bundet till 2021-12-28 med räntesats 1,17% (1,17%)	3 000 000	3 000 000
Bundet till 2021-12-28 med räntesats 0,73% (0,93%)	2 100 000	2 300 000
Bundet till 2020-12-28 med räntesats 1,06% (1,06%)	3 700 000	3 700 000
Bundet till 2023-11-28 med räntesats 0,90% (1,21%)	3 200 000	3 700 000
	<u>12 000 000</u>	<u>12 700 000</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	21 875 000	21 875 000
	<u>21 875 000</u>	<u>21 875 000</u>

18

Underskrifter

Malmö den 19/2-2020



Jerry Göransson
Ordförande/Ledamot

Andreas Hammar
Ledamot



Mari Trossing
Ledamot



Pål Stenberg
Ledamot



Kristina Frick
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/2 2020



Stefan Svensson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

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 2019.

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 2019 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 uppger, 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 revisionssed 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. Risken 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorns 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:

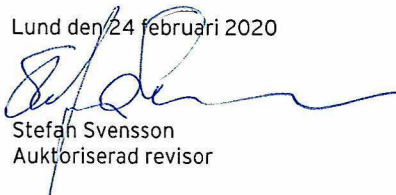
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 24 februari 2020



Stefan Svensson
Auktoriserad revisor