

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Greve Moltke**  
769614-0875

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**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 2021- .Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö den / -2021

Pål Stenberg

Jerry Göransson

Ledamot

Ledamot

Kristina Frick  
Ledamot

Mari Trossing  
Ledamot/ordförande

Johan Lönnqvist Gustafsson  
Ledamot

**Innehållsförteckning:****Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Greve Moltke, 769614-0875, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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](http://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 2020-06-10 hos Bolagsverket. Den aktuella årsredovisningen omfattar perioden 2020-01-01--2020-12-31. Bolagets säte är Malmö.

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 2020

- En ny dörr av säkerhetstyp har installerats vid entrén till källaren.
- Ny kod-dosa har monterats i entrén och mikrofon och högtalare i namnpanelen har bytts ut.
- Packningar i behållarna för fettavskiljning har bytts och tankarna och ventilationsfiltren har rengjorts. Konstruktion för avhämtning av fett har förstärkts.
- Sensorer i defekta lampor i trapphuset har ersatts.
- Sedvanlig städning av trädgård och källare har genomförts vår och höst av medlemmar med beaktande av de restriktioner som pandemin kräver.
- Behållarna för avfall och återvinning har rengjorts.

#### Ekonomi

- Ett av föreningens fyra fastighetslån har omsatts. Efter extra amorteringar på 200 000 kr utgör den totala lånesumman nu 11 800 000 kr med en genomsnittlig ränta på 102 330 kr (0.87 %) för 2021. Efter ombildningen 2009 har föreningen amorterat 25.7 % av det initiala lånet.
- Avgifterna för lägenheterna ligger kvar på samma nivå som under 2020
- Pga Covid 19-pandemin har hyrorna för våra restauranger rabatterats under Q2. Statligt bidrag har täckt 50 % av rabatten.

#### Övrigt

- Föreningens stadgar har ändrats med avseende på antalet styrelsemedlemmar.
- Trädgårdsfesten i augusti arrangerades med hänsyn till pandemirestriktionerna med kulinariska läckerheter från Maderiet.
- Tyvärr ställdes julfirandet in på grund av smittorisken. Dock levererade trivselgruppen lite julgott till dörren.

#### 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

Tre medlemslägenheter har överlåtit under året.

### Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Uppdrag	Namn
Ledamot & Ordförande	Mari Trossing
Ledamot & Sekreterare	Johan Lönnqvist Gustafsson
Ledamot	Pål Stenberg
Ledamot & vicevärd	Kristina Frick
Ledamot	Jerry Göransson
Revisor	Stefan Svensson EY

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 343 892	1 473 533	1 465 500	1 459 841
Resultat efter finansiella poster	231 502	302 498	114 001	119 784
Soliditet, %	64	63	61	61

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 277 892	195 000	285 499	227 498
Avsättning till underhållsfond		100 000	-100 000	
Disposition enl årsstämmobeslut			227 498	-227 498
Årets resultat				231 502
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 277 892</b>	<b>295 000</b>	<b>412 997</b>	<b>231 502</b>

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 644 499 disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	512 997
Årets resultat	231 502
Avsättning till underhållsfond	-100 000
<b>Summa</b>	<b>644 499</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 343 892	1 473 533
Övriga rörelseintäkter		56 510	560
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 400 402</b>	<b>1 474 093</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-780 458	-787 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-269 645	-246 156
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 050 103</b>	<b>-1 033 828</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>350 299</b>	<b>440 265</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 797	-137 767
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-118 797</b>	<b>-137 767</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>231 502</b>	<b>302 498</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>231 502</b>	<b>302 498</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>231 502</b>	<b>302 498</b>

68

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	32 220 207	32 464 157
Inventarier, verktyg och installationer	5	109 812	135 507
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>32 330 019</u>	<u>32 599 664</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>32 330 019</u>	<u>32 599 664</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Avgifts- och hyresfordringar</i></b>			
Övriga fordringar		75 977	65 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 241	27 901
Summa kortfristiga fordringar		<u>95 218</u>	<u>93 663</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		972 869	752 443
Summa kassa och bank		<u>972 869</u>	<u>752 443</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 068 087</u>	<u>846 106</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>33 398 106</u>	<u>33 445 770</u>

✍

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		20 277 892	20 277 892
Underhållsfond		295 000	195 000
Summa bundet eget kapital		20 572 892	20 472 892
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Vinst eller förlust föregående år		412 997	285 499
Årets resultat		231 502	227 498
Summa fritt eget kapital		644 499	512 997
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 217 391</b>	<b>20 985 889</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 800 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		11 800 000	12 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		41 367	184 804
Skatteskulder		148 124	139 656
Övriga skulder		19 511	22 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 713	113 069
Summa kortfristiga skulder		380 715	459 881
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 398 106</b>	<b>33 445 770</b>





## Noter

Årsredovisningen är upprättad i SEK om inget annat anges.

### 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>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### **Årsomsättning och hyror**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	664 866	723 053
Hysesintäkter	677 526	750 480
Överlåtelseavgift	1 500	-
<b>Summa</b>	<b>1 343 892</b>	<b>1 473 533</b>

### Not 2 Övriga Externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rep och underhåll fastigheten	175 092	180 195
Värme	152 370	155 326
Elförbrukning	65 840	93 153
Vatten och avlopp	59 201	56 522
Fastighetsskötsel och förvaltning	70 710	73 560
Övriga kostnader	257 245	228 916
<b>Summa</b>	<b>780 458</b>	<b>787 672</b>

### Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	243 950	243 950
Inventarier, verktyg och installationer	25 695	2 206
<b>Summa</b>	<b>269 645</b>	<b>246 156</b>



#### Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-2 551 533	-2 307 583
-Årets avskrivning enligt plan	-243 950	-243 950
	<u>-2 795 483</u>	<u>-2 551 533</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 609 553</b>	<b>21 853 503</b>
<b>Mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:	10 610 654	10 610 654
-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>32 220 207</b>	<b>32 464 157</b>
Taxeringsvärde byggnader:	25 505 000	25 505 000
Taxeringsvärde mark:	15 337 000	15 337 000

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	217 865	89 388
-Nyanskaffningar	-	128 477
	<u>217 865</u>	<u>217 865</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-82 358	-80 152
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-25 695	-2 206
	<u>-108 053</u>	<u>-82 358</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>109 812</b>	<b>135 507</b>


#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	11 800 000	12 000 000
	<u>11 800 000</u>	<u>12 000 000</u>

	2020-12-31	2019-12-31
Bundet till 2021-12-28 med räntesats 1,17% (1,17%) SEB	3 000 000	3 000 000
Bundet till 2021-12-28 med räntesats 0,73% (0,93%) SEB	2 100 000	2 100 000
Bundet till 2020-12-28 med räntesats 1,06% (1,06%) SEB	-	3 700 000
Bundet till 2023-11-28 med räntesats 0,90% (1,21%) SEB	3 200 000	3 200 000
Bundet till 2024-12-30 med räntesats 0,66% SHB	3 500 000	-
	<u>11 800 000</u>	<u>12 000 000</u>

✓

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
 Fastighetsinteckningar	<u>21 875 000</u>	<u>21 875 000</u>
	<b>21 875 000</b>	<b>21 875 000</b>

## Underskrifter

Malmö den 19/4-2021



Jerry Göransson  
Ledamot



Mari Trossing  
Ledamot /ordförande



Johan Lönnqvist Gustafsson  
Ledamot

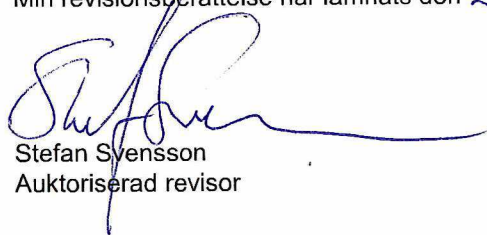


Pål Stenberg  
Ledamot



Kristina Frick  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2021



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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.





Building a better  
working world

## 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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:

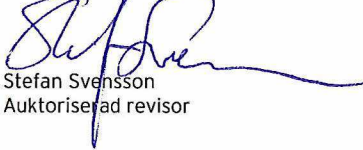
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28/4 2021

  
Stefan Svensson  
Auktoriserad revisor