

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Greve Moltke

769614-0875

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2023- .Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö den / -2023

Titti Hansen
Ledamot

Johan Lönnqvist Gustafsson
Ledamot

Erik Erlanson
Ledamot

Mari Trossing
Ledamot/ordförande

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Greve Moltke, 769614-0875, får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 2020-06-10 hos Bolagsverket. Den aktuella årsredovisningen omfattar perioden 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 2022

- Den befintliga hissen från 1988 har ersatts med en ny remdriven från Otis.
- OVK utförd
- Cykelgången och porten har målats om
- Motor till ventilationsaggregatet hos restaurang Lung Foon har renoverats
- Avloppsledningar till båda restaurangerna har spolats
- Avloppsrör i taket till Restaurang Lung Foon har provisoriskt lagats
- Avloppsledningarna i källarplanet har filmats
- Service har gjorts på element i ett par av föreningens lägenheter
- Sedvanlig städning av trädgård och källare har genomförts vår och höst av föreningens medlemmar
- Behållarna för avfall och återvinning har rengjorts
- Vi har även arbetat med optimering av värmekurvan för energibesparing
- Våra medlemmar har uppmanats att vara sparsamma med elförbrukningen, vilket gett resultat

Ekonomi

- På inrådan från vår revisor kostnadsför vi hela hissbytet under 2022
- Inga lån har omsatts under året. Föreningens totala lån uppgår till 12 300 000 kr med en genomsnittlig ränta på 117.660 kr (0.96%) för 2023.
- Styrelsen beslutade att höja avgifterna för lägenheterna med 4 % inför 2023 med anledning av ökade kostnader.
- Även hyran för våra restauranger höjdes med 4 %. Avgiftspåslag för värme oförändrat.

Övrigt

- Trädgårdsfesten i augusti arrangerades med kulinariska läckerheter från Osteria Qui.
- I december arrangerade Trivselgruppen ett trevligt julmingel på gården med glögg och tillbehör och sprakande eld. Gården hade runt första advent dekorerats med en ljusslinga samt julpynt på dörren.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Miljö

Föreningen tillämpar utvidgad sopsortering inklusive matavfall.



Antal behållare och frekvensen på tömning av avfall har anpassats till fastighetens aktuella behov.

Media

Föreningen har ett avtal med Comhem/Tele 2 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 överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Uppdrag

Namn

Ledamot & Ordförande	Mari Trossing
Ledamot & vicevärd	Kristina Frick (avgick nov 2022)
Ledamot & sekreterare	Titti Hansen
Ledamot	Johan Lönnqvist Gustafsson (IT-ansvarig)
Ledamot	Erik Erlanson

Revisor

Stefan Svensson EY

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 473 895	1 424 911	1 343 892	1 473 533
Resultat efter finansiella poster	-632 003	230 371	231 502	302 498
Soliditet, %	62	63	64	63

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 277 892	395 000	774 870	
Avsättning till underhållsfond		100 000		
Disposition enl årsstämmobeslut			-100 000	
Årets resultat				-632 003
Vid årets slut	20 277 892	495 000	674 870	-632 003

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 42 866 disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	774 870
Årets resultat	-632 004
Avsättning till underhållsfond	-100 000
Summa	42 866

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 473 896	1 424 911
Övriga rörelseintäkter		497	1 020
Summa rörelseintäkter		<u>1 474 393</u>	<u>1 425 931</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 721 549	-822 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-269 645	-269 645
Summa rörelsekostnader		<u>-1 991 194</u>	<u>-1 092 063</u>
Rörelseresultat		<u>-516 801</u>	<u>333 868</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 237	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 439	-103 497
Summa finansiella poster		<u>-115 202</u>	<u>-103 497</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-632 003</u>	<u>230 371</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-632 003</u>	<u>230 371</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-632 003</u>	<u>230 371</u>

68

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	31 732 307	31 976 257
Inventarier, verktyg och installationer	5	58 422	84 117
Summa materiella anläggningstillgångar		31 790 729	32 060 374
Summa anläggningstillgångar		31 790 729	32 060 374
Omsättningstillgångar			
<i>Avgifts- och hyresfordringar</i>			
Övriga fordringar		106 536	80 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 685	27 812
Summa kortfristiga fordringar		171 221	108 574
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 573 154	2 012 981
Summa kassa och bank		1 573 154	2 012 981
Summa omsättningstillgångar		1 744 375	2 121 555
SUMMA TILLGÅNGAR		33 535 104	34 181 929

6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 277 892	20 277 892
Underhållsfond		495 000	395 000
Summa bundet eget kapital		20 772 892	20 672 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		674 869	544 499
Årets resultat		-632 003	230 371
Summa fritt eget kapital		42 866	774 870
Summa eget kapital		20 815 758	21 447 762
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 300 000	12 300 000
Summa långfristiga skulder		12 300 000	12 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		65 896	55 978
Skatteskulder		156 142	149 272
Övriga skulder		8 955	32 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		188 353	196 650
Summa kortfristiga skulder		419 346	434 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 535 104	34 181 929

LS

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-632 003	230 371
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>267 650</u>	<u>283 593</u>
	-364 353	513 964
Betald skatt	<u>6 870</u>	<u>1 148</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-357 483	515 112
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-60 492	-22 771
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-21 851</u>	<u>47 771</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-439 826	540 112
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	500 000
Årets kassaflöde	-439 826	1 040 112
Likvida medel vid årets början	<u>2 012 980</u>	<u>972 869</u>
Likvida medel vid årets slut	1 573 154	2 012 981



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 beräknande 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	701 755	667 252
Hysesintäkter	770 640	757 159
Överlåtelseavgift	1 500	500
Summa	1 473 895	1 424 911

Not 2 Övriga Externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rep och underhåll fastigheten	1 008 901	168 437
Värme	165 614	174 703
Elförbrukning	141 628	99 797
Vatten och avlopp	61 841	63 548
Fastighetsskötsel och förvaltning	72 068	70 985
Övriga kostnader	271 497	244 948
Summa	1 721 549	822 418

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	243 950	243 950
Inventarier, verktyg och installationer	25 695	25 695
Summa	269 645	269 645

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 405 036	24 405 036
	<u>24 405 036</u>	<u>24 405 036</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 039 433	-2 795 483
-Årets avskrivning enligt plan	-243 950	-243 950
	<u>-3 283 383</u>	<u>-3 039 433</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 121 653	21 365 603
Mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden:	10 610 654	10 610 654
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>10 610 654</u>	<u>10 610 654</u>
Redovisat värde byggnader och mark vid årets slut	31 732 307	31 976 257
Taxeringsvärde byggnader:	30 400 000	25 505 000
Taxeringsvärde mark:	15 203 000	15 337 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	217 865	217 865
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>217 865</u>	<u>217 865</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-133 748	-108 053
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-25 695	-25 695
	<u>-159 443</u>	<u>-133 748</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 422	84 117

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	12 300 000	12 300 000
	<u>12 300 000</u>	<u>12 300 000</u>

	2022-12-31	2021-12-31
Bundet till 2023-11-28 med räntesats 0,90% (0,90%) SEB	3 200 000	3 200 000
Bundet till 2024-12-30 med räntesats 0,66% SHB	3 500 000	3 500 000
Bundet till 2025-12-30 med räntesats 1,11% SHB	2 600 000	2 600 000
Bundet till 2026-12-30 med räntesats 1,23% SHB	3 000 000	3 000 000
	<u>12 300 000</u>	<u>12 300 000</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 875 000	21 875 000
	<u>21 875 000</u>	<u>21 875 000</u>

Underskrifter

Malmö, 14/4 2023



Mari Trossing
Ledamot & ordförande



Johan Lönnqvist Gustafsson
Ledamot

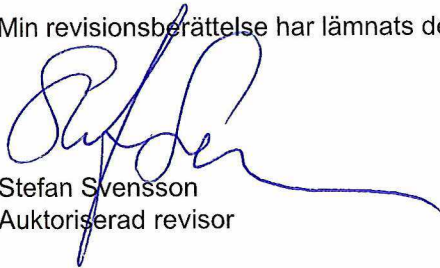


Titti Hansen
Ledamot & sekreterare



Erik Erlanson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2023



Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 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 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 revisionssed 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.

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 Bostadsrättföreningen Greve Moltke för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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.

Malmö den 14 april 2023



Stefan Svensson
Auktoriserad revisor