

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

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

**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 2025- . Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö den / -2025

Titti Hansen  
Ledamot och ordförande

Johan Lönnqvist Gustafsson  
Ledamot och ekonomi

Jan Magnusson  
Ledamot och underhåll

Eric Assarsson  
Ledamot och underhåll

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Greve Moltke, 769614-0875, får härmed avge årsredovisning för 2024.

### 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 20060317. Ombildningen genomfördes 20090716. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009 och nuvarande stadgar registrerades 20200610 hos Bolagsverket. Den aktuella årsredovisningen omfattar perioden 20240101 - 20241231. Bolagets säte är Malmö.

Bostadsrättsföreningen har under året inte haft några anställda varför inga löner har utbetalats. Greve Moltke är en äkta bostadsrättsförening och äger även marken.

#### Fastighetsskötsel

Avtal med reliningskonsult  
KIWA inspektion av hissen  
OVK samtliga lägenheter  
Filmning av vertikala avloppsstammar  
Relining av horisontella stammar i källargolvet  
Spolning av golvbrunnar hos Sagitto  
Torktumlare rengjord och reparerad  
Rensning av trädgården  
Inköp nytt tälttak  
Läckage i golv hos Lung Foon utreds  
Akustikplattor ovanför vent.aggregat Lung Foon utbytt  
Återvinningstunna för plast installerad  
Reparation backventil/rättstopp i värmecentralen  
Reparation omklädningsrum Sagitto

#### Ekonomi

Ett lån på 3.5 milj.kr. har omsatts under året. Nytt lån på 3,5 milj.kr. har tagits i Handelsbanken. Ränta 3.17% med 1 års bindningstid. De totala lånen uppgår till 11.8 milj.kr.

Beslut på att placera 600.000 kr med en ränta på 2,35%. Placeringen förlängs med 3 månader i taget automatiskt tills uppsägning sker.

Med utgångspunkt från detta har en budget upprättats för 2025.

Avgifterna för lägenheterna och hyresgästerna kommer att höjas från och med januari 2025 med 7%.

Tillägget för el/värme blir detsamma som tidigare, 300 kr/månad för de stora lägenheterna och 150 kr/månad för de små.

#### Övrigt

Städdagar vår och höst, sommarfest och adventsmingel har genomförts under året. Trädgårdsgruppen har ställt upp med fika, mat och dryck till glädje för oss alla. Tack!

Restaurang Sagitto har haft en del inkörningsbekymmer och därmed kostnadsproblem. Bidrag har beviljats av styrelsen för bl.a ny toalett, viss elinstallation och reparation av deras omklädningsrum.

#### Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Ledamot och ordförande	Titti Hansen
Ledamot och sekreterare	Mari Trossing (tom 250213)
Ledamot och ekonomi	Johan Lönnqvist Gustafsson
Ledamot och underhåll	Erik Assarsson
Ledamot och underhåll	Jan Magnusson

**Revisor** Stefan Svensson EY

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Skåne.

### Media

Föreningen har ett avtal med Comhem/Tele 2 omfattande TV (basavtal + 8 valfria) 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.

### Medlemmar

Fyra lägenheter har överlåtit under året, lgh 1202, 1203, 1303, 1401.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

<b>1 rok</b>	<b>2 rok</b>	<b>3 rok</b>	<b>4 rok</b>
4	0	0	10

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 507 491	1 437 944	1 473 896	1 424 911
Resultat efter finansiella poster	-856 395	485 392	-632 003	230 371
Soliditet, %	63	64	62	63

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 277 892	595 000	428 259	
Avsättning till underhållsfond		100 000	-100 000	
Disposition enl årsstämmobeslut				
Årets resultat				-856 395
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 277 892</b>	<b>695 000</b>	<b>328 259</b>	<b>-856 395</b>

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -528 136 disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	428 259
Årets resultat	-856 395
Avsättning till underhållsfond	-100 000
<b>Summa</b>	<b>-528 136</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 507 491	1 437 944
Övriga rörelseintäkter		16 762	245 185
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 524 253</b>	<b>1 683 129</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 909 549	-834 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-268 592	-277 730
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 178 141</b>	<b>-1 111 805</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-653 888</b>	<b>571 324</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 688	30 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 195	-116 484
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202 507</b>	<b>-85 932</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-856 395</b>	<b>485 392</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-856 395</b>	<b>485 392</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-856 395</b>	<b>485 392</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	31 244 407	31 488 357
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	24 642
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>31 244 407</u>	<u>31 512 999</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>31 244 407</u>	<u>31 512 999</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Avgifts- och hyresfordringar</i></b>			
Kundfordringar		54 944	500
Övriga fordringar		78 243	122 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 341	53 892
Summa kortfristiga fordringar		<u>169 528</u>	<u>176 831</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		<u>1 186 833</u>	<u>1 794 253</u>
Summa kassa och bank		1 186 833	1 794 253
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 356 361</u>	<u>1 971 084</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>32 600 768</u>	<u>33 484 083</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 277 892	20 277 892
Underhållsfond		695 000	595 000
Summa bundet eget kapital		20 972 892	20 872 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		328 259	-57 133
Årets resultat		-856 395	485 392
Summa fritt eget kapital		-528 136	428 259
<b>Summa eget kapital</b>		20 444 756	21 301 151
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 800 000	11 800 000
Summa långfristiga skulder		11 800 000	11 800 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		66 940	53 387
Skatteskulder		165 126	163 572
Övriga skulder		23 452	20 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 494	145 065
Summa kortfristiga skulder		356 012	382 932
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		32 600 768	33 484 083

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-856 395	485 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	280 621	277 228
	-575 774	762 620
Betald skatt	1 554	7 430
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-574 220</b>	<b>770 050</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 162	-4 121
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-37 362	-44 831
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-607 420</b>	<b>721 098</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder		-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-607 420</b>	<b>221 098</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 794 253</b>	<b>1 573 154</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 186 833</b>	<b>1 794 252</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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

### Nyckeltal

	2024-12-31	2023-12-31
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	6497,79	6708,66
Sparande per kvadratmeter	negativ	367,59
Räntekänslighet	16,94	18,04
Energikostnad per kvadratmeter	176,17	172,87
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	383,56	360,16
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	46,20	45,48

### Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### Årsomsättning och hyror

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	737 749	696 785
Hysesintäkter	769 242	740 659
Överlåtelseavgift	500	500
<b>Summa</b>	<b>1 507 491</b>	<b>1 437 944</b>

#### Not 2 Övriga Externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rep och underhåll fastigheten	1 192 637	122 765
Värme	185 251	185 963
Elförbrukning	99 656	97 965
Vatten och avlopp	80 825	74 954
Fastighetsskötsel och förvaltning	85 101	80 778
Övriga kostnader	266 079	271 650
<b>Summa</b>	<b>1 909 549</b>	<b>834 075</b>

### Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och mark	243 950	243 950
Inventarier, verktyg och installationer	24 642	33 780
<b>Summa</b>	<b>268 592</b>	<b>277 730</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 405 036	24 405 036
	24 405 036	24 405 036
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 527 333	-3 283 383
-Årets avskrivning enligt plan	-243 950	-243 950
	-3 771 283	-3 527 333
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 633 753</b>	<b>20 877 703</b>
<b>Mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:	10 610 654	10 610 654
<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>31 244 407</b>	<b>31 488 357</b>
Taxeringsvärde byggnader:	30 400 000	30 400 000
Taxeringsvärde mark:	15 203 000	15 203 000

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	217 865	217 865
	217 865	217 865
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-193 223	-159 443
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-24 642	-33 780
	-217 865	-193 223
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>24 642</b>

### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	11 800 000	11 800 000
	<b>11 800 000</b>	<b>11 800 000</b>
	2024-12-31	2023-12-31
Bundet till 2025-12-01 med räntesats 4,46% SHB	2 700 000	2 700 000
Bundet till 2024-12-30 med räntesats 0,66% SHB	-	3 500 000
Bundet till 2025-12-30 med räntesats 3,17% SHB	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
	<b>11 800 000</b>	<b>11 800 000</b>

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 875 000	21 875 000
	<b>21 875 000</b>	<b>21 875 000</b>

## Underskrifter

Malmö,

Titti Hansen  
Ledamot och ordförande

Johan Lönnqvist Gustafsson  
Ledamot och ekonomi

Erik Assarsson  
Ledamot och underhåll

Jan Magnussun  
Ledamot och underhåll

Min revisionsberättelse har lämnats den

Stefan Svensson  
Auktoriserad revisor

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

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Titti Hansen

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: b407cf4e899afa[...]63981e2d970f2

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-04-29 10:30:21 UTC



## ERIC ASSARSSON

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 7f6b7e98cc36bd[...]65b56018c8d75

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-29 10:56:21 UTC



## JOHAN LÖNNQVIST GUSTAFSSON

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: f4a98b98857cea[...]4f0e176f943a1

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-04-29 13:12:26 UTC



## JAN MAGNUSSON

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 908673667fc3da[...]2ce03db4afb20

IP: 194.5.xxx.xxx

2025-04-29 16:43:03 UTC



## STEFAN SVENSSON

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fab40309a715

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-30 08:37:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.