

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Greve Moltke

769614-0875

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

## 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 2026- . Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö den / 2026

Maja Widestam, Ledamot och ordförande

Johan Lönnqvist Gustafsson, Ledamot och underhållsansvarig

Jan Magnusson, Ledamot och ekonomiansvarig

Inger Duveklint, Ledamot och sekreterare

Christopher Hedman, ledamot och underhållsansvarig, vice ordförande

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Greve Moltke, 769614-0875, avger härmed årsredovisning för 2025. Den aktuella årsredovisningen omfattar perioden 2025-01-01 till 2025-12-31.

### 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. Föreningens 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.

#### Styrelsen

Styrelsen har under 2025 bestått av:

Maja Widestam	Ordförande
Jan Magnusson	Ekonomiansvarig
Christopher Hedman	Underhållsansvarig, vice ordförande
Johan Lönnqvist Gustafsson	Underhållsansvarig
Inger Duveklint	Sekreterare

#### Revisor

Stefan Svensson, EY (extern)  
Pål Stenberg (intern)

#### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

#### Media

Föreningen har ett avtal med Tele 2 omfattande TV (basavtal + 8 valfria) och bredband 100/10 Mb/s.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1929, värdeår 1988 och består av ett bostadshus. Total boendeyta och lokalyta är 2 076 kvadratmeter, varav 1 816 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 st	0 st	0 st	10 st

#### Medlemmar

Fyra lägenheter har överlåtits under året: lgh 1203, 1301, 1303, 1401.

## Året 2025

### Styrning av föreningen

Aktiviteter under 2025 som relaterar till föreningens organisation och styrning har varit:

1. Tagit fram ett ledningssystem för föreningen i syfte att strukturera, effektivisera och förenkla styrelsens arbete samt reducera sårbarhet och personberoende. Ledningssystemet består av nivåer med styrande dokument:
  - a. Stadgar
  - b. Styrelsens arbetsordning (nytt styrande dokument)
  - c. Riktlinjer - exempelvis Årshjul (nytt styrande dokument), Underhållsplan, Trivselregler, Ansvarsfördelning m.fl.
  - d. Rutiner / instruktioner (samtliga nya dokument) - 12 rutiner har tagits fram inom områdena Ekonomi, Fastighet & underhåll, Medlemmar, Hyresgäster, Dokumentation & spårbarhet. Totalt ett tjugotal rutiner ska tas fram inom ramen för ledningssystemet.
2. Tagit fram ett nytt arbetssätt och struktur (Google Drive) för digital lagring av material och dokumentation för att minska sårbarhet och personberoende.
3. Tagit fram en aktivitetslogg för att löpande kunna följa pågående arbete och status.
4. Rensat arkivskåp från allt material äldre än 2017 som inte längre behövde sparas.

### Ekonomi

Aktiviteter under 2025 som relaterar till föreningens ekonomi har varit:

1. Uppsägning av avtal med ekonomisk och teknisk förvaltare då styrelsen anser att detta samarbete inte fungerat i enlighet med avtalet på ett bra sätt.
2. Ingått avtal med ny teknisk respektive ny ekonomisk förvaltare.
3. Blivit medlemmar i Bostadsrätterna för att kunna få tillgång till juridisk rådgivning, stort utbud av utbildningar för ledamöter, ny hemsida samt många medlemsförmåner till föreningen.
4. Drivit in en skuld på 79 000 kr från en av hyresgästerna.
5. Förhandlingar om kostnadsbesparingar har gjorts för:
  - a. Externrevisor: motsvarar ca 3 000 kr i årlig besparing.
  - b. Försäkringsbolag: motsvarar ca 5 000 kr i årlig besparing.
  - c. Förvaltare: Byte av teknisk förvaltare motsvarar en årlig besparing på 26 000 kr. Byte av ekonomisk förvaltare motsvarar en årlig besparing på 14 000 kr. Totalt har bytet gett en besparing på 40 000 kr årligen.
  - d. Backventil i värmecentralen, underhållsavtal uppsagt och istället överfört till att ingå i teknisk förvaltning. Motsvarar en årlig besparing på 4 000 kr.
6. Upphandlingsförfarande inför omläggning av tre (3) lån och amortering hos Handelsbanken gav ursprungligen en räntebesparing på ca 52 000 kr per år. På dagen för omläggningarna hade räntorna stigit och besparingen sjönk därmed till ca 40 000 kr årligen.
7. Amortering av en (1) miljon på lån. Lånebilden efter amorteringen uppgår till 10,8 miljoner.
8. Upprättande av budget för 2026:
  - a. Avgifterna för lägenheterna höjdes från januari 2025 med 3% för att täcka för inflation
  - b. Avgiften för Sagitto höjdes med 0,9 %, avgiften för Lung Foon höjdes med 5,0 %.
  - c. Det preliminära tillägget för el är detsamma, 300 kr/månad för de stora lägenheterna och 150 kr/månad för de små. Avräknas mot faktisk förbrukning en gång om året.
9. Nya regler för moms. Om det ökade momsavdraget godkänns av Skatteverket uppskattas momsåterbäringen bli ca 300 000 kr för åren 2019-2025. Dessutom ökar momsavdraget kommande år med ca 8% vilket uppskattas ge besparade momsutgifter på ca 30 000-40 000 kr per år.

## Fastighet - reparationer, utredningar och löpande skötsel

Aktiviteter under 2025 som relaterar till skötsel av fastigheten har varit:

1. Fattat beslut att anlita den nya tekniska förvaltaren för professionellt löpande stöd i arbetet med underhållsplanen till en kostnad av 15 000 kr årligen.
2. Fattat beslut att anlita den nya tekniska förvaltaren för att sköta utemiljön till en kostnad av 27 500 kr årligen, då styrelsen inte uppfattat att tillräckligt många medlemmar är intresserade av att sköta trädgården i den utsträckning som krävs.
3. Skada på avloppsrör mellan lägenheterna 1502 och 1402 har åtgärdats till en kostnad av ca 63 000 kr.
4. Utredning av matos/störande ljud från restaurangerna i lägenheterna på de nedre planen.
5. Nya radiatorer till en av hyresgästerna till en kostnad av ca 17 000 kr.
6. Skadedjursbekämpning har utförts löpande under året.
7. Inre avfallsrum har säkrats mot råttor.
8. Avfallsrummen har omdisponerats för att göra plats för metallinsamling från 2026.
9. Fullständig nyckelöversyn av föreningens nycklar har genomförts, säker nyckelförvaring har införts och kvittenser uppdaterats, huvudnycklar har destruerats.
10. Portkoden har bytts.
11. Utredning av torkskåpets funktion och försök till driftoptimering.
12. Källarutrymmen har optimerats för att skapa ett barnvagnsförråd och ett gemensamt förråd med möjlighet att dela exempelvis verktyg.
13. Samtliga källarutrymmen har städats och stora mängder avfall har körts till återvinning.
14. Trädgårdsskötsel och skötsel av gemensamma utrymmen har arrangerats för, och tillsammans med, medlemmarna.

## Kommunikation och medlemmar

Aktiviteter under 2025 som relaterar till kommunikation har varit:

1. Infört ett nyhetsbrev varannan månad som distribueras till samtliga medlemmar. Innehåller information om vad som pågår i föreningen, styrelsens arbete, gemensamma aktiviteter mm. Avslutat föreningens Facebook-grupp som inte användes.
2. Infört en mejladress till styrelsen och aktivt styrt kommunikation mot att vara skriftlig och alltid gå via mejlen för att vara dokumenterad och spårbar. Eliminerat att kommunikation förs via ledamöters privata mejladresser eller telefonsamtal.
3. Städ dagar vår och höst, sommarfest och julmingel har genomförts under året.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 646 840	1 507 491	1 437 944	1 473 896
Resultat efter finansiella poster	283 894	-856 395	485 392	-632 003
Soliditet, %	65	63	64	62

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 277 892	695 000	-528 136	
Avsättning till underhållsfond		100 000	-100 000	
Disposition enl årsstämmobeslut				
Årets resultat				283 894
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 277 892</b>	<b>795 000</b>	<b>-628 136</b>	<b>283 894</b>

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -344 242 disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-528 136
Årets resultat	283 894
Avsättning till underhållsfond	-100 000
<b>Summa</b>	<b>-344 242</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 646 839	1 507 491
Övriga rörelseintäkter		116 528	16 762
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 763 367</b>	<b>1 524 253</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-960 731	-1 909 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-243 950	-268 592
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 204 681</b>	<b>-2 178 141</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>558 686</b>	<b>-653 888</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 238	16 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 030	-219 195
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-274 792</b>	<b>-202 507</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>283 894</b>	<b>-856 395</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>283 894</b>	<b>-856 395</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>283 894</b>	<b>-856 395</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	31 000 457	31 244 407
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		31 000 457	31 244 407
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		31 000 457	31 244 407
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Avgifts- och hyresfordringar</b>			
Kundfordringar		31 734	54 944
Övriga fordringar		106 622	78 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 509	36 341
Summa kortfristiga fordringar		218 865	169 528
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		825 764	1 186 833
Summa kassa och bank		825 764	1 186 833
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 044 629	1 356 361
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		32 045 086	32 600 768

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 277 892	20 277 892
Underhållsfond		795 000	695 000
Summa bundet eget kapital		21 072 892	20 972 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-628 136	328 259
Årets resultat		283 894	-856 395
Summa fritt eget kapital		-344 242	-528 136
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 728 650</b>	<b>20 444 756</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 800 000	11 800 000
Summa långfristiga skulder		10 800 000	11 800 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		132 020	66 940
Skatteskulder		164 676	165 126
Övriga skulder		23 533	23 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		196 207	100 494
Summa kortfristiga skulder		516 436	356 012
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 045 086</b>	<b>32 600 768</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	283 894	-856 395
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	238 850	280 621
	522 744	-575 774
Betald skatt	-450	1 554
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>522 294</b>	<b>-574 220</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-48 183	4 162
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	164 819	-37 362
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>638 930</b>	<b>-607 420</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-361 070</b>	<b>-607 420</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 186 834</b>	<b>1 794 253</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>825 764</b>	<b>1 186 833</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>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

## Nyckeltal

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	5947,13	6497,79
Sparande per kvadratmeter	254,02	negativ
Räntekänslighet	14,59	16,94
Energikostnad per kvadratmeter	188,74	176,17
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	407,46	383,56
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	44,93	46,20

## Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Årsomsättning och hyror

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Årsavgifter	814 469	737 749
Hysesintäkter	830 871	769 242
Överlåtelseavgift	1 500	500
<b>Summa</b>	<b>1 646 840</b>	<b>1 507 491</b>

## Not 2 Övriga Externa kostnader

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rep och underhåll fastigheten	185 544	1 192 637
Värme	196 992	185 251
Elförbrukning	104 031	99 656
Vatten och avlopp	90 802	80 825
Fastighetsskötsel och förvaltning	89 509	85 101
Övriga kostnader	293 853	266 079
<b>Summa</b>	<b>960 731</b>	<b>1 909 549</b>

### Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader och mark	243 950	243 950
Inventarier, verktyg och installationer	-	24 642
<b>Summa</b>	<b>243 950</b>	<b>268 592</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 405 036	24 405 036
	24 405 036	24 405 036
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 771 283	-3 527 333
-Årets avskrivning enligt plan	-243 950	-243 950
	-4 015 233	-3 771 283
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 389 803</b>	<b>20 633 753</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>31 000 457</b>	<b>31 244 407</b>
Taxeringsvärde byggnader:	31 200 000	30 400 000
Taxeringsvärde mark:	14 769 000	15 203 000

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	217 865	217 865
	217 865	217 865
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-217 865	-193 223
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-	-24 642
	-217 865	-217 865
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	10 800 000	11 800 000
	<b>10 800 000</b>	<b>11 800 000</b>

	2025-12-31	2024-12-31
Bundet till 2027-12-01 med räntesats 2,80% SHB	2 700 000	2 700 000
Bundet till 2026-12-30 med räntesats 2,48% SHB	2 500 000	3 500 000
Bundet till 2028-12-30 med räntesats 3,05% SHB	2 600 000	2 600 000
Bundet till 2026-12-30 med räntesats 1,23% SHB	3 000 000	3 000 000
	<b>10 800 000</b>	<b>11 800 000</b>

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 875 000	21 875 000
	<b>21 875 000</b>	<b>21 875 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes den 16 april 2026

Malmö, enligt datum för för elektronisk underskrift

Maja Widestam  
Ledamot och ordförande

Johan Lönnqvist Gustafsson  
Ledamot och underhållsansvarig

Christoper Hedman  
Ledamot och underhållsansvarig, vice ordförande

Jan Magnussun  
Ledamot och ekonomiansvarig

Inger Duvenklint  
Ledamot och sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

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."

## JAN MAGNUSSON (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 908673667fc3da[...]2ce03db4afb20

IP: 80.102.xxx.xxx

2026-04-17 09:11:46 UTC



## MAJA WIDESTAM (SSN-validerad)

### Styrelseordförande

Serienummer: f7661f24563f5f[...]7c9fe12382b71

IP: 83.250.xxx.xxx

2026-04-17 10:06:06 UTC



## CHRISTOPHER HEDMAN (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 75fca14f70d788[...]6e59a993e3b14

IP: 83.250.xxx.xxx

2026-04-18 11:58:44 UTC



## Inger Duveklint (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: aa18c5a58344ce[...]7a8fe96193b7a

IP: 80.216.xxx.xxx

2026-04-19 07:04:06 UTC



## JOHAN LÖNNQVIST GUSTAFSSON

(SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: f4a98b98857cea[...]4f0e176f943a1

IP: 83.253.xxx.xxx

2026-04-20 16:23:28 UTC



## STEFAN SVENSSON (SSN-validerad)

### Auktoriserad revisor

Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fab40309a715

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-21 09:15:37 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.