



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sankt Peders gata

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-08-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Åsa Elisabeth Arvidsson	Ledamot
Klas Magnus Florin	Ledamot
Mats Stefan Håkansson	Ledamot
Ida Karna Christine Knutsson	Ledamot
Carina Biller Laasby Sörensen	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Jacobsson	Ordinarie Extern	KPMG AB
---------------	------------------	---------

Valberedning

Karin Heron	
Matilda Karlsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sköldenborg 5	2004	Helsingborg
Sköldenborg 6	2004	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

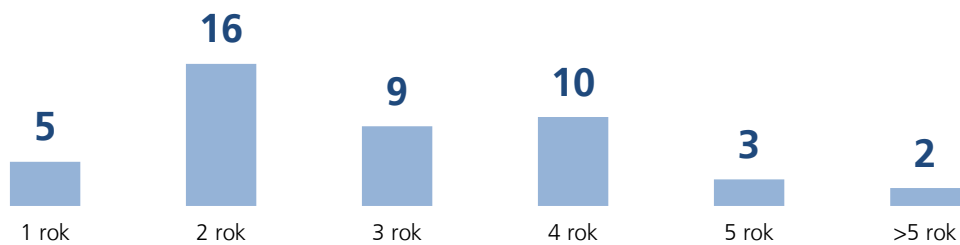
Fastigheterna bebyggdes 1928 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 033 m², varav 3 853 m² utgör lägenhetsyta och 180 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd, 1 st.	18 m ²	Tillsvidare
Källarlokal 1, Björnmarcksgatan 2	45 m ²	Skall renoveras
Källarlokal 2, S:t Peders Gata 17	35 m ²	Är renoverad
Källarlokal 3, S:t Peders Gata 19	40 m ²	Används till allmänt förråd
Källarlokal 4, Mellersta Stenbocksgatan 13	60 m ²	Används f.n. till styrelserum, mötesrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
VA-ledningar källare	2019	Förnyad genomgång och analys av underhålls och åtgärdsbehov
Tillkommande skador pga. tidigare sättning kring S:t Pedersgatan 17	2019	Nya skador i en lgh.
Översyn/komplettering källsorteringshus	2019	För att komplettera med hantering av bl.a. mjukplast
Fortsatt förändring av innergård	2019	Omläggning av plattor, arrangemang för grillplats och solplats
Åtgärdandet av hängrännor och stuprännor längs S:t Pedersgatan	2018	Troligtvis orsakat av vibrationer från Olympiabygget, men föreningen har valt att åtgärda dem på egen hand, utan krav mot Staden
Porttelefon	2018	Nytt porttelefonsystem i samtliga fyra trapphus samt en ny undercentral
Innergård	2018	Uppfräschning och nya utemöbler
Sprickor/skador i källare, trapphus, fasad, bröstväggar och i fem lgh.	2017 - 2018	Orsakat pga Olympiabygget
Nya torktumlare	2017	2 nya torktumlaren, en i respektive tvättstuga
Åtgärdandet av sprickor mellan plåt och fönster i två vindskupor mot Mellersta Stenbocksgatan	2017 - 2018	Troligtvis orsakat av vibrationer från Olympiabygget, men föreningen har valt att åtgärda dem på egen hand, utan krav mot Staden.
Lägenhetsdörrar	2016	Byte av lgh.dörrar till nya säkerhetsföretaget
Dörrar ut mot gården	2016	Byte av dörrpartier ut mot innergården
Undercentraler	2015	Byte av två undercentraler
Utbyte av el i källaren	2015	Armaturer och belysningsknappar har bytts ut i delar av källaren
Brandvarnare i källaren	2015	Byte av trasiga brandvarnare i källarutrymmen
Ytterdörrar	2014	Förstärkning av sparkskydd av koppar samt inoljning
Hängrännor och stuprör	2013	Rengjorts samt renoverats
Ventilgaller på ytterfasad	2013	Monterade
Balkongrenovering	2013	Enstaka balkong, S:t Pedersgatan 17
Soprum	2012	Målat invändigt samt ny belysning både in- och utvändigt.
Ventilation	2012 - 2013	Ventilation intrimmad och godkänd i OVK
Toalett M:a Stenbocksgatan 13	2011	Toalett i källaren har fått en uppfräschning.
Fasad och sockel samt källare	2011 - 2012	Lagning, putsning och målning av fasad, sockel samt källarväggar etc.
Tak	2011	Lappning av taket på Björnmarksgatan 2
Ventilation	2011	Ny frånluftsfläkt installerad på Björnmarcksg. 2
Besiktning av vattenledningar	2011	Öffert mottagen

Nya fönster och balkongdörrar	2010 - 2011	Husets samtliga fönster och balkongdörrar är bytta.
Ventilation	2010 - 2012	Nya tilluftsventiler har installerats i gamla ventilationsgångar.
Relining av rörstammar	2008	Totalreovering av samtliga avloppsstammar i husen
Entréportsbyte	2007	Byte av portar till huvudentréer
Fönsterbyte	2007	Samtliga takfönster utbytta.
Planerat underhåll	År	Kommentar
VA-ledningar källare	2020	Byte av ventiler och äldre ledningar/isolering
Fortsatt förbättring av innergård	2020	Inhängning av innergård med staket/grind
Källare	2020 -2021	Fortsatt uppfräschning inkl. reovering av ett lokalutrymme och andra utrymmen
Balkongreovering	2020-2021	Reovering / byte av balkonger under 3 år
Sockel mot innergård	2021	Målning
Uppfräschning trapphus	2021	Golven behöver slipas/poleras samt målning i entréer

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Fastighetsskötsel	ROFAST i Helsingborg AB
Avfallshantering	NSR/Öresundskraft
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trygghetsavtal	Anticimex

Föreningens ekonomi

Styrelsen har jobbat aktivt med att se över kostnadsstrukturen och själv vidtagit olika besparingsåtgärder, inkl. två fixarhelger, allt som oftast, under både vår och höst, samt initiativ från enskilda medlemmar under de senaste åren för att göra besparingar. Detta har gett resultat, då framförallt ständigt omförhandling och omläggning av lån har ägt rum under de senaste tre åren.

Styrelsen kan därför avseende 2019 redovisa det bästa resultatet i föreningens historia, om ett positivt rörelseresultat om 582 tkr efter finansnetto, vilket får anses som mycket bra. En stor del av detta förbättrade resultat ligger i de nu lägre räntorna.

Styrelsen har aktivt arbetat vidare, och bundet lånen, så att från och med under 2019 så ligger samtliga lån bundna med två olika löptider, och vi har genom omförhandling fått ned räntesatserna till en genomsnittlig räntesats för det båda lånen till 0,95 %. Även när ett större lån skall omsättas inom två år, så räknar vi med att ligga kvar med en genomsnittlig räntesats under eller kring 1,0 %. Härigenom optimerar vi långsiktig trygghet med relativt fördelaktig räntenivå.

Under 2019 så amorterades 200 tkr, men samtidigt så beslutades vid omläggning av lån, att någon ytterligare amortering görs inte förrän tidigast under 2023, då medel behövs fonderas för förestående balkongreovering och andra inplanerade åtgärder. Vi har ett låneutrymme på 2 MSEK, med befintliga pantbrev, i fall ytterligare medel behövs under 2021 och 2022.

Vi hade drygt 2,070 MSEK i likvida medel vid utgången av 2019, och vi har ett mycket starkt operativt kassa-flöde om drygt 0,9 MSEK/år, när vi nu inte amorterar, om vi endast gör löpande drift och underhållsåtgärder. Det innebär i praktiken att vi kan investera ca 3,5 MSEK under 2020 -2022, utan att behöva låna, och ändå ha ca 1,2 MSEK kvar i likvida medel (vilket vi tidigare ansett vara en lämplig nivå som motsvarar ca 8 månaders löpande kostnader för drift, underhåll och kapital, exkl. amortering), utan att nyttja på vår lånemöjlighet om 2 MSEK.

Vi har tidigare annonserat, att månadsavgifterna, ev kan komma att höjas under 2020, men detta kommer inte ske förrän tidigast 2021, då vi vet utfallet av förlikning med Helsingborgs Stad, och då vi vet vad upphandling och genomförandet av andra åtgärder kommer att kosta, och därmed har vi först vid utgången av 2020, en korrekt bild,

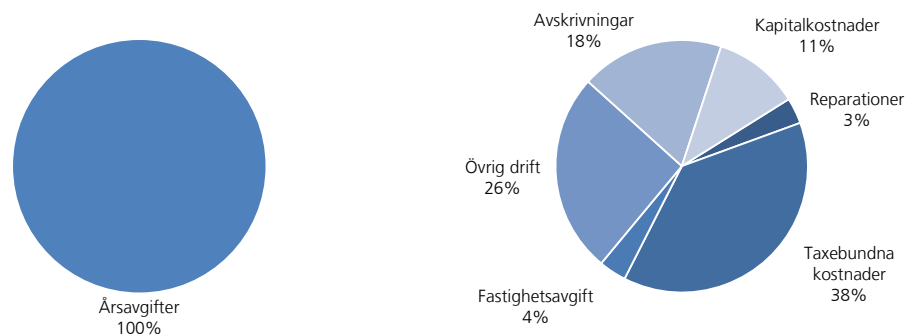
för att bestämma de framtida avgifterna. Långsiktplanen, 2017 - 2021, bör ersättas med en ny femårs plan, 2021-2025, där det bestäms vad som skall göras under den kommande period, inkl. en översyn av vilka åtgärder från den gällande underhållsplanen 2014 - 2033, som är aktuella etc. Avgifterna har varit konstanta i drygt 5 års tid. Förr eller senare uppstår sannolikt ett behov av höja dem med maximalt 5 %, men vi genomför det först när det är tydligt, att det verkligen behövs en höjning.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 446 222	1 985 129
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 412 092	2 409 180
Finansiella intäkter	21	97
Minskning kortfristiga fordringar	19 086	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	177 632
	2 431 199	2 586 909
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 285 818	2 280 199
Finansiella kostnader	201 926	192 431
Ökning av kortfristiga fordringar	0	24 437
Minskning av långfristiga skulder	200 000	628 750
Minskning av kortfristiga skulder	96 533	0
	1 784 278	3 125 817
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 093 143	1 446 222
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	646 921	-538 907

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 har blivit ett mellanår, pga. den icke lösta sprick- och sättningsproblematiken orsakad under Helsingborg Stads ombyggnation av Olympia Stadion. Nya sprickor har dessutom uppkommit orsakad av fortsatt rörelse under källarplan i Sköldenborg 6 - S:t Pedersgatan 17, och dessa har åtgärdats under året.

Eftersom vi nu har haft extraordinära kostnader om ca 950 tkr, under 2016 - 2019, har det medfört att vi inte vågat, eller kunnat gå igång med Balkongrenoveringen, vilket planenligt skulle ha påbörjats under 2019. Vi har skjutit på balkongrenoveringsprogrammet, omfattande 35 +1 balkonger i fas I utvändigt inkl. en höjning av räcken i fall bygglov för detta erhålles och en lämplig teknisk lösning finnes som också är ekonomisk, och därefter åtgärdandet av resterande 8 st. balkonger mot innergården in en senare fas, Fas II.

Försäkringsbolaget Vardia har efter genomgång sagt, att de ställer sig bakom oss i rättsliga processen mot Helsingborg Stad, och har beviljat rättshjälp. En vis del av rättsomkostnaderna får vi dock själva stå för om vi inte Tingsrätten ger oss rätt, så att det finns ytterligare risker med denna process, men hela stämman har ställt sig bakom detta, vid upprepade tillfällen, så vi i styrelsen driver frågan vidare i linje med stämmans tydliga beslut.

Översyn av källsortering har genomförts, inkl. tillägg av en fraktion. Fortsatta förbättringar av innergården har genomförts. Översyn av VA-ledningar har gjorts etc. samt andra löpande förvaltningsåtgärder har vidtagits.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st.
Överlåtelse under året: 9 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	625	625	625
Hyror/m ² hyresrättsyta	13	24	24	24
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 360	4 412	4 575	4 594
Elkostnad/m ² totalyta	23	25	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	105	116	112	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	26	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	49	67	85
Soliditet (%)	51	50	50	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	591	-397	501	-727
Nettoomsättning (tkr)	2 409	2 409	2 409	2 409

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 853 m² bostäder och 180 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 282 911	0	0	15 282 911
Upplåtelseavgifter	3 934 194	0	0	3 934 194
Fond för yttre underhåll	225 168	225 168	-319 076	319 076
S:a bundet eget kapital	19 442 273	225 168	-319 076	19 536 181
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 912 094	-225 168	-77 710	-1 609 215
Årets resultat	590 935	590 935	396 786	-396 786
S:a ansamlad förlust	-1 321 159	365 767	319 076	-2 006 002
S:a eget kapital	18 121 114	590 935	0	17 530 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	590 935
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 686 926
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 168
summa balanserat resultat	-1 321 159

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 321 159
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 409 192	2 409 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 900	0
Summa rörelseintäkter		2 412 092	2 409 180
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-997 560	-1 919 839
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 780	-200 943
Personalkostnader	Not 6	-106 478	-159 416
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-333 434	-333 434
Summa rörelsekostnader		-1 619 252	-2 613 633
RÖRELSERESULTAT		792 840	-204 452
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 926	-192 431
Summa finansiella poster		-201 905	-192 334
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		590 935	-396 786
ÅRETS RESULTAT		590 935	-396 786

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	33 193 021	33 526 455
Summa materiella anläggningstillgångar	33 193 021	33 526 455
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 193 021	33 526 455
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Not 9 Klientmedel	2 004 358	1 309 266
Summa kortfristiga fordringar	2 004 358	1 309 266
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	96 998	164 255
Summa kassa och bank	96 998	164 255
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 101 356	1 473 521
SUMMA TILLGÅNGAR	35 294 377	34 999 976

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	19 217 105	19 217 105
Fond för yttre underhåll	Not 10 225 168	319 076
Summa bundet eget kapital	19 442 273	19 536 181
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 912 094	-1 609 215
Årets resultat	590 935	-396 786
Summa fritt eget kapital	-1 321 159	-2 006 002
SUMMA EGET KAPITAL	18 121 114	17 530 179
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12 16 800 000	17 000 000
Summa långfristiga skulder	16 800 000	17 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	137 737	160 091
Övriga skulder	34 530	25 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 200 996	284 521
Summa kortfristiga skulder	373 263	469 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 294 377	34 999 976

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Standardförbättringar	15 år	15 år
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	30 år	30 år
Fönster	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fastighetsförbättring	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 406 732	2 406 732
Hyror lokaler	2 400	2 400
Öresutjämning	60	48
	2 409 192	2 409 180

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	2 900	0
	2 900	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	64 052	63 552
	Fastighetsskötsel beställning	4 117	3 135
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 886	1 088
	Snöröjning/sandning	1 988	4 226
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 500	0
	Gemensamma utrymmen	753	671
	Soppantering	1 563	3 063
	Gård	6 088	8 602
	Serviceavtal	3 600	0
	Förbrukningsmateriel	2 451	3 720
	Brandskydd	300	200
		102 298	88 257
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	500	0
	Brf Lägenheter	23 719	0
	Tvättstuga	5 837	5 032
	Källare	0	58 888
	Lås	850	1 601
	VVS	9 039	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 077
	Elinstallationer	13 580	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	983	2 659
	Tak	3 839	52 500
	Fönster	0	10 162
	Skador/klotter/skadegörelse	1 500	0
		59 847	133 919
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	605 317
	Tvättstuga	0	61 500
	Lås	0	109 552
	VVS	0	32 725
	Tak	0	18 290
		0	827 384
	Taxebundna kostnader		
	El	92 933	99 849
	Värme	422 644	456 964
	Vatten	122 649	101 441
	Sophämtning/renhållning	53 848	55 411
	Grovsopor	3 376	3 577
		695 450	717 242
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 567	56 748
	Kabel-TV	33 445	34 935
	Bredband	1 428	0
		77 440	91 683
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 525	61 355
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	997 560	1 919 839

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	2 420	6 029
	Juridiska åtgärder	28 980	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 875	14 750
	Föreningskostnader	9 906	388
	Styrelseomkostnader	2 828	250
	Fritids- och trivselkostnader	4 766	3 136
	Förvaltningsarvode	83 538	80 979
	Administration	5 221	3 960
	Korttidsinventarier	0	2 199
	Konsultarvode	6 381	83 812
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 540	5 440
	OBS konto	4 325	0
		181 780	200 943

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 900	105 300
	Löner	16 800	16 800
	Sociala kostnader	23 778	37 316
		106 478	159 416

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	99 261	99 261
	Förbättringar	234 173	234 173
		333 434	333 434

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 489 836	37 489 836
	Utgående anskaffningsvärde	37 489 836	37 489 836
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 963 381	-3 629 947
	Årets avskrivningar enligt plan	-333 434	-333 434
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 296 815	-3 963 381
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 193 021	33 526 455
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 255 000	10 255 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 056 000	29 119 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	27 000 000
		75 056 000	56 119 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 000 000	56 000 000
	Lokaler	56 000	119 000
		75 056 000	56 119 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	8 071	24 741
	Skattefordran	142	1 312
	Klientmedel hos SBC	1 996 145	1 281 967
	Fordringar kreditfakturor	0	1 246
		2 004 358	1 309 266
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	319 076	168 357
	Reservering enligt stadgar	225 168	168 357
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-319 076	-17 638
	Vid årets slut	225 168	319 076

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsda g
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	
	SEB	1,300 %	0	10 000 000
	SEB	1,280 %	0	1 000 000
	SEB	1,660 %	6 000 000	6 000 000
	SEB	0,550 %	10 800 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		16 800 000	17 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			16 800 000	17 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 800 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER		
		2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 902 000	18 902 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	1 800	65 900
	Sociala avgifter	583	20 682
	Ränta	883	8 114
	Avgifter och hyror	197 730	189 825
		200 996	284 521

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

När det gäller tvisten med Helsingborg Stad angående sprickor och sättning orsakade pga Olympiabygget, 2014-2017, så har vi genom vår anlitate advokat kommit fram till den tidpunkt, efter insamling av all bevisning, att vi är redo att lämna in en formell ansökan om stämning till Helsingborg Tingsrätt. Motparten, Helsingborg Stad, har dock initierat en ny förlikningsdiskussion som för närvarande fortgår. Vårt krav om 726 tkr kvarstår för det arbete som har lagts ned under 2016-2018 för de sprickor som är direkt hänförliga, utan tvekan, till vibrationerna från Olympiabygget, samt att vi kräver att Staden är med och finansierar 50 %, av ev. tillkommande entreprenadkostnader för att stabiliserar den skadade grundkonstruktionen för Sködenborg 6 - S:t Pedersgatan 17, vilket beräknas uppgå till drygt 400 tkr, dvs vi kräver ytterligare ca 200 tkr ifall det visar sig ett grundförstärkningsarbete behövs genomföras i form av tex injektering. De mät- och indikationsarbete som genomfört sedan hösten 2018, indikerar på att det finns fortsatt onormala rörelser i just denna fastighet, Sködenborg 6. Det företag från Göteborg som vi anlitat skall nu, i juni -juli 2020, på nytt genomföra en fördjupad undersökning och utvärdering, för att ta ställning till om vi bör förstärka grunden, och i så fall hur. När vi har fått svar på dessa båda frågor, och ev. tagit ett beslut om ev. åtgärd, så kan vi slutföra förlikningsdiskussionen alt driva processen vidare vid Helsingborgs Tingsrätt. Ambitionen är att slutföra denna förlikning under 2020.

En bygglovsansökan har lämnats in under våren 2020 för att ev. kunna höja balkongräckena, och då fastigheten är kulturminnesmärkt med högsta status, så krävs ett godkännande från Stadsantikvarien. I annat fall blir det en renovering utan en höjning av balkongräckena.

Styrelsens underskrifter

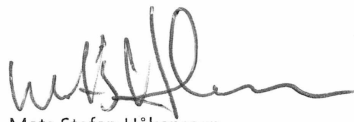
HELSINGBORG den 22 / 6 2020

Åsa Arvidsson

Åsa Elisabeth Arvidsson
Ledamot



Klas Magnus Florin
Ledamot



Mats Stefan Håkansson
Ledamot

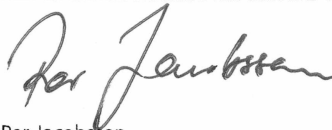


Ida Karna Christine Knutsson
Ledamot



Carina Biller Laasby Sörensen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 6 2020



Per Jacobsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sankt Peders gata, org. nr 769609-2696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sankt Peders gata för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sankt Peders gata för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2018 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2019 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Helsingborg den

27/6 - 2020

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE