



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening S:t Peter i Lund

Org nr 716406-7469



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening S:t Peter i Lund (716406-7469) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 39:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 juni 1977 och nuvarande stadgar registrerades den 9 augusti 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1980 på fastigheten Sankt Peter 34 & Sankt Peter 35 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är S:t Laurentiigatan 4-6 och 10-14 samt Bredgatan 7-11 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	13	800
3	21	1 774
4	19	1 977
5	18	2 459
6	7	1 051
	78	8 060
Lokaler, bostadsrätt	4	3 650
Lokaler, hyresrätt	2	42
Garage	108	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2018, varvid 43 röstberättigade medlemmar deltog. På föreningsstämman togs andra beslutet om att anta nya föreningsstadgar. Beslutet var enhälligt.

**Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma**

Anders Liden	ordförande, vald till stämman 2020
Jörn Jacobsson	vice ordförande, vald till stämman 2019
Marie Henschen	sekreterare, vald till stämman 2019
Jonas Frykman	vice sekreterare, vald till stämman 2020
Ove Höglund	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Marianne Rehnstedt	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Christer Nilsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Toomas Asu	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Håkan Nilsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

Av föreningen vald revisor har varit Anita Bruun med Ingvar Flinck som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Marianne Steneroth Sillén, Lars Staffansson och Curt Andersson med Marianne Steneroth Sillén som sammankallande.

Under året har Nils-Gösta Henrikz varit av föreningen anställd vicevärd. Malin Martelius och Håkan Nilsson har varit anställda som vicevärdar novemer och december månad 2018.

Anders Knaller har varit av föreningen anställd fastighetsskötare.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
Kraftringen Nät AB	elavtal, nät
Kraftringen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
VA-Syd	vatten o avlopp
Lunds renhållningsverk	renhållning
Com Hem	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	snöröjning
HSB Skåne	energiövervakning
HSB Skåne	brandskyddsplan
Great Security Brandskydd	underhåll av brandlarm
Örestads Brandtjänst	service av brandmaterial
Garantistäd	trappstädning
Ultraputs	fönsterputsning
Prevex	service av säkerhetsanläggning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 7 augusti 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

- Påbörjande av renovering av stödmurar (garageentrén)
- Förnyelse av utemiljön (lekplatsen)
- Ny belysning med rörelsedetektor i källare
- Målning av källargolv, fuktsäkring
- Kodlås på låghusen
- Klippt träden och nyplanterat rabatter bl.a. vid lekplatsen.

Framtida underhåll

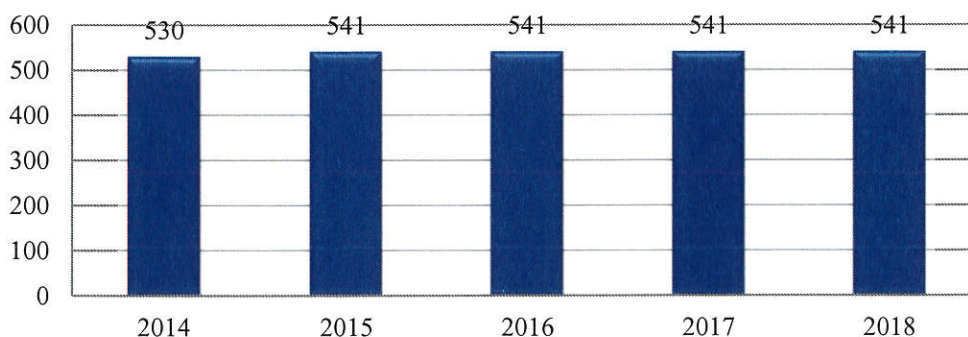
- Styrelsen har beslutat att det skall installeras laddstolpar i garaget för elbilar på ett antal platser
- Styrelsen fortsätter planeringen att montera solceller på parkeringsgaragets tak. Arbetet förutsätter att vi först byter papptaket och reparerar fasaden på garaget innan solcellerna kan komma på plats.
- Föreningen har fått bygglov för ett nytt cykelförråd. Det kommer också att installeras en röklucka i trappan på Laurentiigatan 10
- Styrelsen har gett Trädgårdsgruppen i uppdrag att anlita en trädgårdsingenjör som skall ta fram en flerårig plan för skötsel av gemensamma trädgårdsytor men också för nyplantering och underhåll av våra befintliga och kommande blommor, växter och träd
- Utbytet av stödmurarna fortsätter under 2019 och kommande år

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 541 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 083 009 kr. Under året har föreningen amorterat 563 392 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	109
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	110

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 1 bostadsrätt överlåtits (förra året överläts 5 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 532	7 495	7 541	7 528
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 367	1 407	103	639
Eget kapital, tkr	13 201	11 835	10 428	10 324
Taxeringsvärde, tkr	189 051	189 051	189 051	139 948
-varav byggnad, tkr	112 800	112 800	112 800	87 345
Soliditet	26%	24%	21%	20%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	541	541	541	541
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 911	2 959	3 175	3 220
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	58	69	83	104
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	18%	18%	20%	27%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	64	42	78	78
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	45	20	95	77
Avskrivning/m ² byggnadsyta	86	87	77	77

En snittlägenhet på 103 m² kan förenklat sägas vara belånad med 299 800 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 103 m² belöper en månadsavgift om ca 4 600 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 563 100	1 826 975	37 504	1 407 152	11 834 731
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			1 407 152	-1 407 152	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		754 000	-754 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-525 975	525 975		0
Årets resultat				1 366 588	1 366 588
Belopp vid årets utgång	8 563 100	2 054 999	1 216 631	1 366 588	13 201 319

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 444 656
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-754 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	525 975
Årets resultat	1 366 588
Summa till stämmans förfogande	2 583 220

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 583 220
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 532 131	7 494 708
Övriga rörelseintäkter	2	340 813	77 611
Summa rörelseintäkter		7 872 944	7 572 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 554 510	-3 389 411
Underhåll enligt plan	4	-525 975	-234 479
Övriga externa kostnader	5	-182 655	-175 453
Personalkostnader	6	-563 273	-551 497
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 011 190	-1 017 499
Summa rörelsekostnader		-5 837 604	-5 368 339
Rörelseresultat		2 035 340	2 203 980
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 829	11 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-680 581	-808 563
Summa finansiella poster		-668 752	-796 828
Resultat efter finansiella poster		1 366 588	1 407 152
Årets resultat		1 366 588	1 407 152

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	1 366 588	1 407 152
Reservering till fond för yttre underhåll	-754 000	-494 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	525 975	234 479

Över-/underskott efter disposition av underhåll

	1 138 564	1 147 631
--	------------------	------------------

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	43 318 260	44 329 450
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	8	308 504	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		43 626 764	44 329 450
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		43 627 264	44 329 950
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 589	0
Övriga fordringar	10	1 114 114	3 097 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	62 418	25 117
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 193 121	3 122 985
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	3 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	2 368 570	1 967 992
<i>Summa kassa och bank</i>		2 368 570	1 967 992
Summa omsättningstillgångar		6 561 691	5 090 977
SUMMA TILLGÅNGAR		50 188 955	49 420 927

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 563 100	8 563 100
Fond för yttre underhåll		2 054 999	1 826 975
<i>Summa bundet eget kapital</i>		10 618 099	10 390 075
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 216 631	37 504
Årets resultat		1 366 588	1 407 152
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 583 220	1 444 656
Summa eget kapital		13 201 319	11 834 731
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	33 520 009	34 106 401
Summa långfristiga skulder		33 520 009	34 106 401
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	563 000	540 000
Leverantörsskulder		245 859	385 313
Aktuella skatteskulder		166 261	348 081
Övriga skulder	16	1 423 206	1 354 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 069 301	851 917
Summa kortfristiga skulder		3 467 626	3 479 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 188 955	49 420 927

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 035 340	2 203 980
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 011 190	1 017 499
	3 046 530	3 221 479
Erhållen ränta	9 204	14 535
Erlagd ränta	-707 388	-809 465
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 348 346	2 426 549
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-30 917	-1 923
Ökning/minskning av rörelseskulder	-8 362	182 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 309 068	2 607 270
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-308 504	-868 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-308 504	-868 040
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-563 392	-2 537 763
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-563 392	-2 537 763
Årets kassaflöde	1 437 172	-798 533
Likvida medel vid årets början	5 046 311	5 844 844
Likvida medel vid årets slut	6 483 483	5 046 311
	1 437 172	-798 533

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	2 368 570	1 967 992
Kortfristiga, likvida placeringar	4 114 913	3 078 319
	6 483 483	5 046 311



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 43 893 195 kr

1 Nettoomsättning

2018

2017

Hysesintäkter bostäder	0	-738
Hysesintäkter lokaler	39 108	39 108
Hysesintäkter övrigt	491 938	451 295
Årsavgifter bostäder	4 360 500	4 360 500
Årsavgifter lokaler	2 855 208	2 855 208
Avsättning inre fond	-219 401	-219 401
Intäkter pant, överlåtelse	4 778	8 736
Summa nettoomsättning	7 532 131	7 494 708

2 Övriga rörelseintäkter

2018

2017

Övriga intäkter: till största delen försäkringsersättning för brandskada	340 813	77 611
Summa övriga rörelseintäkter	340 813	77 611

3 Driftkostnader

2018

2017

Löpande underhåll	558 149	401 694
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	1 797	0
Lokalvård, städning	211 021	206 687
Snöröjning	55 900	23 180
El	271 801	263 904
Uppvärmning	1 105 319	1 170 973
Vatten, avlopp	232 040	189 146



Renhållning, sophämtning	129 739	137 920
Kabel-TV, internet	172 227	190 282
Fastighetsförsäkringspremier	80 192	86 530
Fastighetsskatt	414 796	413 080
Uttagsskatt	99 687	89 529
Förvaltningsavtal	221 843	216 485
Summa drift	3 554 510	3 389 411

4 Underhåll enligt plan 2018 2017

Underhåll enligt plan	525 975	234 479
Summa underhåll enligt plan	525 975	234 479

5 Övriga externa kostnader 2018 2017

Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	0	534
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	4 650
Telefon	13 226	12 092
Juridisk hjälp, inkassokostnader	4 875	950
Bevakning	3 832	4 932
Extern revisionsarvode	9 100	8 700
Kostnader pant, överlåtelse	14 648	16 923
Övriga förvaltningskostnader	53 159	31 254
Konsultarvoden	58 216	69 819
Medlemsavgifter	25 600	25 600
Summa övriga externa kostnader	182 655	175 453

6 Personalkostnader 2018 2017

Löner för anställda	360 745	367 366
Arvode styrelsen	52 076	59 169
Övrig lön/ersättning styrelsen	15 680	0
Revisionsarvode	4 550	4 480
Bilersättning	0	462
Pensionskostnader	12 937	4 817
Sociala avgifter	117 285	115 204
Summa personalkostnader	563 273	551 497

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 2 (föregående år 2) stycken.

7 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2099

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 382 659	53 382 659
Anskaffningsvärde mark	5 485 000	5 485 000
Anskaffningsvärde fönstermålning	868 040	868 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 735 699	59 735 699

**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	-15 406 249	-14 395 059
Årets avskrivningar	-1 011 190	-1 011 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 417 439	-15 406 249

Redovisat värde**43 318 260 44 329 450****Taxeringsvärde****2018-12-31 2017-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	10 251 000	10 251 000
Summa taxeringsvärde	189 051 000	189 051 000

Fastighetsbeteckning: Sankt Peter 34 & Sankt Peter 35

Byggnads- och värdeår: 1980

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 18.

8 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2018-12-31 2017-12-31

Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	308 504	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	308 504	0

Pågående arbeten avser solceller och cykelförråd. Total utgift beräknas bli 2 500 000 kr och arbetet beräknas vara klart 2019.

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2018-12-31 2017-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

10 Övriga fordringar 2018-12-31 2017-12-31

Förskott	-910	0
Skattekonto	111	19 549
Avräkningskonto HSB Skåne	1 114 913	3 078 319
Summa övriga fordringar	1 114 114	3 097 868

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2018-12-31 2017-12-31

Förutbetald försäkring	20 373	0
Förutbetald bevakning	17 452	0
Förutbetald kabel-tv	9 865	9 831
Förutbetald internet	12 103	12 103
Förutbetalda sociala kostnader	0	3 183
Upplupna ränteintäkter	2 625	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 418	25 117

**12 Övriga kortfristiga placeringar** **2018-12-31** **2017-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-02-16	3 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			3 000 000	0

13 Kassa och bank **2018-12-31** **2017-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 368 570	1 967 992
Summa kassa och bank	2 368 570	1 967 992

14 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

15 Skulder till kreditinstitut **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	2,42%	2019-06-28	65 000	6 202 420	6 267 420
SE-Banken Bolån	1,31%	2020-03-28	60 000	2 775 000	2 835 000
Stadshypotek	1,36%	2020-09-30	172 376	8 101 752	8 274 128
Stadshypotek	1,28%	2021-06-30	86 660	4 116 250	4 202 910
Stadshypotek	1,36%	2022-06-30	89 632	4 363 707	4 453 339
Stadshypotek	3,40%	2023-10-30	89 724	8 523 880	8 613 604
			563 392	34 083 009	34 646 401

Nästa års amortering beräknas uppgå till	563 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	33 520 009	34 106 401

Genomsnittsränta vid årets utgång	2,05%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	2 252 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	31 268 009

Ett av föreningens lån ska slutbetalas under 2019. Styrelsen bedömer att lånet kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och det klassificeras därför som långfristigt per 2018-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2019 som klassificeras som kortfristig.

16 Övriga kortfristiga skulder **2018-12-31** **2017-12-31**

Fond för inre underhåll	1 367 404	1 324 272
Mervärdesskatt	31 275	15 883
Övriga kortfristiga skulder	24 527	14 329
Utgående värde	1 423 206	1 354 485



17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2018-12-31 2017-12-31

Upplupet styrelsearvode	11 900	18 350
Sociala kostnader på upplupet styrelsearvode	3 332	5 138
Upplupna semesterlöner	112 015	118 932
Uppl pensionskostnader Fora	472	0
Upplupen el	20 611	0
Upplupen värme	154 696	0
Upplupen sophämtning	10 517	0
Upplupet rep/underhåll	74 719	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	625 440	627 844
Upplupna räntekostnader	40 994	67 801
Beräknat arvode för revision	9 100	8 700
Upplupet revisionsarvode inkl sociala kostnader	5 506	5 152
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 069 301	851 917

18 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet	44 513 000	44 513 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	44 513 000	44 513 000

Lund 2019-04-15

ort och datum

Anders Liden

Anders Liden

Jörn Jacobsson

Jörn Jacobsson

Marie Henschen

Marie Henschen

Jonas Frykman

Jonas Frykman

Ove Höglund

Ove Höglund

Marianne Rehnstedt

Marianne Rehnstedt

Christer Nilsson

Christer Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits

24/4 - 2019

Anita Bruun

Anita Bruun

Föreningsvald revisor

Hoda Fakhro

Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf S:t Peter i Lund, org.nr. 716406-7469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf S:t Peter i Lund för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf S:t Peter i Lund för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser 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.

Lund den 24/11 2019



Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anita Bruun
Av föreningen vald revisor