

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sankt Peders gata

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2034.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Klas Magnus Florin	Ledamot
Mats Stefan Håkansson	Ledamot
Cajsa Evelina Persson	Ledamot
Emil Gustav Pettersson	Ledamot
Carina Biller Laasby Sörensen	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	KPMG AB
---------------	----------------------	---------

Valberedning

Karin Heron	
Matilda Karlsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sköldenborg 5	2004	Helsingborg
Sköldenborg 6	2004	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

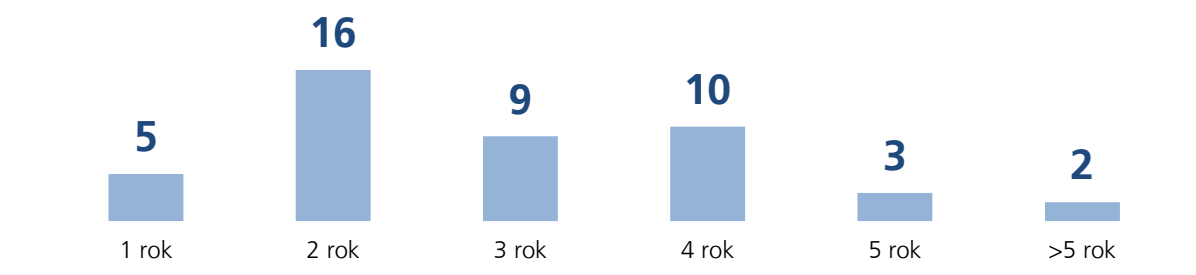
Fastigheterna bebyggdes 1928 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 951 m², varav 3 853 m² utgör lägenhetsyta och 98 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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärdandet av hängrännor och stuprännor längs S:t Peders gata	2018	Troligtvis orsakat av vibrationer från Olympiabygget, men föreningen har valt att åtgärda dem på egenhand, 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
Balkongrenovering	2013	Enstaka balkong, S:t Peders gata 17
Ventilgaller på ytterfasad	2013	Monterade
Hängrännor och stuprör	2013	Rengjorts samt renoverats
Ventilation	2012 - 2013	Ventilation intrimmad och godkänd i OVK
Soprum	2012	Målat invändigt samt ny belysning både in- och utvändigt.
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	Offert mottagen
Nya fönster och balkongdörrar	2010 - 2011	Husets samtliga fönster och balkongdörrar är utbytta.

Ventilation	2010 - 2012	Nya tilluftsventiler har installerats i gamla ventilationsgångar.
Relining av rörstammar	2008	Totalrenovering av samtliga avloppsstammar i husen
Entréportsbyte	2007	Byte av portar till huvudentréer
Fönsterbyte	2007	Samtliga takfönster utbytta.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning trapphus	2019 -2020	Golven behöver slipas/poleras samt målning i entréer
Balkongrenovering	2019-2021	Renovering/byte av balkonger under 3 år
Sockel mot innergård	2020	Målning
Källare	2020	Fortsatt uppfräschning, installation av ventiler

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Föreningen är i en fortsatt konsolideringsfas, efter att tidigare genomfört ett större renoverings- och förbättringsprogram under 2007 – 2016, för att samtidigt förbättra kassaflödet, stärka kassan, och amortera extra på lånen under 2017-2018. Under 2017 och 2018 har drygt 900 TSEK investerats i åtgärdandet av skador, som vi befarar vara relaterade till sprickor pga. Helsingborg Stads ombyggnation av fotbollsarenan, Olympia. Vi har åtgärdat drygt 90 % av de sprickor, som vi kan härleda till Olympiabyggnationen, och för det har vi krävt en ersättning om 726 105 tkr från Helsingborg Stad, fördelat på 664 205 kr för entreprenad, och 61 900 kr för projektledning, utredning och samordning. Detta krav avser endast för de skador som vi utan tvekan är säkra på att de härrör från Stadens ombyggnation av Olympia. Föreningen har bestämt sig för att driva en rättslig process mot Helsingborg Stad under 2019, ifall inte Helsingborg Stad vill ta fullt ansvar för de onödiga skador som de orsakat föreningen genom slarv och okunskap. Staden har medgivit ett visst ansvar för sprickorna. Föreningen har försäkring som täcker merparten av förväntade rättsomkostnader.

Utöver detta så har delar av källarplan i Sköldenborg 6 - S:t Peders gata 17, fått en sättning med ca 50 mm, som vi bedömer kan ha uppkommit under Olympiabyggnationen, men det är oklart om denna sättning uppkommit i sin helhet under just den senaste Olympiabyggnationen, då denna fastighet tidigare har haft mindre sprickor i fasad och källare, som åtgärdats. Ev. tidigare sättning kan ha uppkommit under den förra Olympiabyggnationen 1993, men kan också uppkommit pga. Stadens markarbeten, trafik, eller av annan anledning. Tidigare styrelser har dock inte noterat att det funnits någon tidigare sättning, eller erhållit/tagit del av någon rapport/underlag om att det funnits sättning. Ingen av de involverade byggnadsentreprenörerna under tidsperioden 2007-2015, har noterat någon tidigare sättning. Det gjorde ej heller externt byggnadsinspektör, i maj 2014 som gick genom och undersökte samtliga byggnadsdelar i våra fastigheter, då han tog fram en omfattande Underhållsplan för 2015-2034. Däremot kan det eventuellt bli så, att föreningen, förr eller senare, tvingas t.ex. injektera ned genom källargolvet, för att skapa ett mottryck, för att förhindra ytterligare sättning i framtiden. Vi har inte tagit något beslut om detta, som bedöms uppgå till ca 300 – 400 tkr. Helsingborg Stad har bestridit ansvar i sättningsfrågan. Naturligtvis så hänger kraftiga vibrationer, sättning och sprickor ihop.

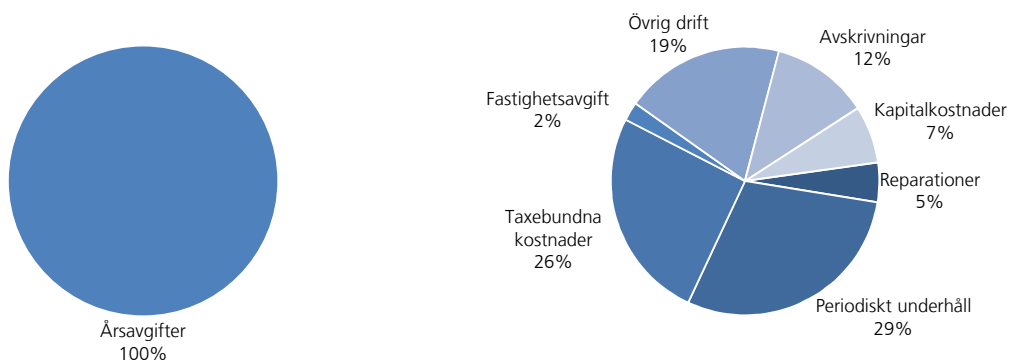
Föreningens ekonomi är trots detta, god, och någon förestående höjning av avgifterna föreligger inte under 2019. Om denna tvist inte löses på det sätt som vi anser att den bör lösas på, och om ytterligare kostnader tillkommer, så kan det påverka våra möjligheter att genomföra gällande underhållsprogram, varpå en avgiftshöjning kan bli aktuellt under 2020. Föreningen har inte höjt avgifterna sedan 2015.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 985 129	1 192 365
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 409 180	2 409 180
Finansiella intäkter	97	198
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 051
Ökning av kortfristiga skulder	177 632	0
	2 586 909	2 414 429
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 280 199	1 244 294
Finansiella kostnader	192 431	262 869
Ökning av kortfristiga fordringar	24 437	0
Minskning av långfristiga skulder	628 750	71 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	43 501
	3 125 817	1 621 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 446 222	1 985 129
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-538 907	792 764

*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 1 337 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

Under året har ett flertal av de åtgärder, pkt 1 och pkt 2 nedan, som diskuterats med Helsingborg Stad sedan hösten 2016, genomförts för att åtgärda de skador som uppkommit under Olympiabyggnation, 2014_2017, vilket var följande:

- Vibrationsskador på hängrännor, stuprännor samt uppkomna skador mellan fönster och plåtarbeten på två vindskupor – Dessa kan vara svåra att bevisa att de uppkommit under Olympiabyggnationen, då det läckte först vatten, eller upptäcktes först efter någon månad, efter de värsta vibrationerna från Olympiabygget, drabbade våra båda fastigheter, varpå föreningen har gjort dessa åtgärder på egen hand.
- Sprickskador i entréer, i två trapphus, källare, cykelrum, bröstvägg och fasad/sockel, samt i 5 st. lägenheter, belägna i S:t Peders gata 17 – Helsingborgs Stad rekommenderade också att fokusera på dessa sprickor, så vi renoverade dessa, men sedan bestrider Helsingborg Stad ansvaret för dessa.
- Sättningskador kring trapphuset i källarplan i S:t Peders gata 17 – Helsingborg Stad bestred ansvaret för denna sättnings, varpå vi har lämnat denna åtgärd därhän tills vidare. Eventuellt tvingas föreningen göra injektering ned genom källarplan under 2019.

Löpande drift och underhåll har genomförts under året, utan några större investeringar.

Samtliga lån har lagts om hos SEB, som valdes till ny bankpartner redan under 2017. Vid utgången av 2018 placerades, drygt 1/3 av lånen, dvs. 6 MSEK som ett bundet lån på 5 år till 1,66 % ränta. Resterande 11 MSEK, är fortfarande rörligt, och ligger f.n. på ca 1,10 % ränta.

Under 2018 var den genomsnittliga räntesatsen 1,05 %. – den lägsta i föreningens historia. Genomsnittlig räntesats för 2019, för de båda lånen, väntas ligga på ca 1,30 % _ 1,35 %, dvs. något högre, samtidigt som föreningen har säkrat upp och erhållit ett visst skydd mot en förväntad möjlig ytterligare förhöjd räntenivå på sikt.

Under året har 511 570 kr amorterats på räntebärande skulder, efter två extra amorteringar. Tidigare låg amorteringen på 70 tkr – 130 tkr/år. Beslut har nu tagits att ha en fortsatt planenlig amortering om 160 tkr/år under 2019 och framgent.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st.

Överlåtelser under året: 8 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	625	625	625
Hyror/m ² hyresrättsyta	24	24	24	49
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 412	4 575	4 594	4 626
Elkostnad/m ² totalyta	25	20	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	116	112	109	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	23	23	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	67	85	85
Soliditet (%)	51	50	49	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	339	501	-727	39
Nettoomsättning (tkr)	2 409	2 409	2 409	2 412

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 853 m² bostäder och 98 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	319 076	168 357	-17 638	168 357
S:a bundet eget kapital	19 536 181	168 357	-17 638	19 385 462
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 609 215	-168 357	518 857	-1 959 716
Årets resultat	-396 786	-396 786	-501 219	501 219
S:a ansamlad förlust	-2 006 002	-565 143	17 638	-1 458 496
S:a eget kapital	17 530 179	-396 786	0	17 926 966

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-396 786
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 440 858
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 357
summa balanserat resultat	-2 006 001

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

319 076
-1 686 925

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 409 180	2 409 180
Summa rörelseintäkter		2 409 180	2 409 180
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 919 839	-990 905
Övriga externa kostnader	Not 4	-200 943	-157 316
Personalkostnader	Not 5	-159 416	-96 073
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-333 434	-400 995
Summa rörelsekostnader		-2 613 633	-1 645 289
RÖRELSERESULTAT		-204 452	763 891
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 431	-262 869
Summa finansiella poster		-192 334	-262 671
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-396 786	501 219
ÅRETS RESULTAT		-396 786	501 219

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	33 526 455	33 859 889
Summa materiella anläggningstillgångar	33 526 455	33 859 889
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 526 455	33 859 889
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 8	1 309 266	1 970 604
Summa kortfristiga fordringar	1 309 266	1 970 604
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	164 255	17 387
Summa kassa och bank	164 255	17 387
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 473 521	1 987 991
SUMMA TILLGÅNGAR	34 999 976	35 847 880

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 217 105	19 217 105
Fond för yttre underhåll	Not 9	319 076	168 357
Summa bundet eget kapital		19 536 181	19 385 462
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 609 215	-1 959 716
Årets resultat		-396 786	501 219
Summa fritt eget kapital		-2 006 002	-1 458 496
SUMMA EGET KAPITAL		17 530 179	17 926 966
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	17 000 000	17 511 750
Summa långfristiga skulder		17 000 000	17 511 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	0	117 000
Leverantörsskulder		160 091	102 121
Övriga skulder		25 185	1 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	284 521	188 858
Summa kortfristiga skulder		469 797	409 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 999 976	35 847 880

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 periodiseringar 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	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Standardförbättringar	15 år	15 år
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	10 år
Stambyte	30 år	30 år
Fönster	Fullt avskriven	10 år
Fastighetsförbättring	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 406 732	2 406 732
Hyror lokaler	2 400	2 400
Öresutjämning	48	48
	2 409 180	2 409 180

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 552	63 552
	Fastighetsskötsel beställning	3 135	5 748
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 088	2 688
	Snöröjning/sandning	4 226	3 635
	Gemensamma utrymmen	671	349
	Sophantering	3 063	1 438
	Gård	8 602	4 196
	Förbrukningsmateriel	3 720	2 867
	Brandskydd	200	0
		88 257	84 472
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 933
	Tvättstuga	5 032	5 132
	Källare	58 888	
	Lås	1 601	219
	VVS	0	4 881
	Värmeanläggning/undercentral	3 077	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 659	3 125
	Tak	52 500	4 696
	Fönster	10 162	13 181
	Skador/klotter/skadegörelse	0	15 563
	Vattenskada	0	29 019
		133 919	77 749
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	605 317	0
	Tvättstuga	61 500	
	Lås	109 552	0
	VVS	32 725	0
	Tak	18 290	17 638
		827 384	17 638
	Taxebundna kostnader		
	El	99 849	80 710
	Värme	456 964	444 198
	Vatten	101 441	92 463
	Sophämtning/renhållning	55 411	46 945
	Grovsopor	3 577	0
		717 242	664 317
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 748	54 082
	Kabel-TV	34 935	32 283
		91 683	86 365
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 355	60 365
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 919 839	990 905

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	1 838
	Tele- och datakommunikation	6 029	9 080
	Revisionsarvode extern revisor	14 750	23 125
	Föreningskostnader	388	0
	Styrelseomkostnader	250	3 412
	Fritids- och trivselkostnader	3 136	0
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	80 979	78 042
	Administration	3 960	22 402
	Korttidsinventarier	2 199	3 090
	Konsultarvode	83 812	5 987
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 440	5 340
		200 943	157 316

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	105 300	57 004
	Löner	16 800	16 100
	Sociala kostnader	37 316	22 969
		159 416	96 073

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	99 261	99 261
	Förbättringar	234 173	301 734
		333 434	400 995

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-3 629 947	-3 228 952
	Årets avskrivningar enligt plan	-333 434	-400 995
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 963 381	-3 629 947
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 526 455	33 859 889
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 255 000	10 255 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 119 000	29 119 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
		56 119 000	56 119 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 000 000	56 000 000
	Lokaler	119 000	119 000
		56 119 000	56 119 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	24 741	560
	Skattefordran	1 312	2 302
	Klientmedel hos SBC	1 281 967	1 967 742
	Fordringar kreditfakturor	1 246	0
		1 309 266	1 970 604

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	168 357	529 671
	Reservering enligt stadgar	168 357	168 357
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 638	-529 671
	Vid årets slut	319 076	168 357

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,000 %	0	5 950 000	-
Handelsbanken	0,000 %	0	1 678 750	-
SEB	1,120 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
SEB	1,100 %	1 000 000	0	2020-06-28
SEB	1,660 %	6 000 000	0	2023-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		17 000 000	17 628 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-117 000	
		17 000 000	17 511 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 000 000 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	18 902 000	18 800 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	65 900	0
Sociala avgifter	20 682	0
Ränta	8 114	6 557
Avgifter och hyror	189 825	182 301
	284 521	188 858

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 8 / 4 2019



Klas Magnus Florin
Ledamot



Mats Stefan Håkansson
Ledamot



Cajsa Evelina Persson
Ledamot

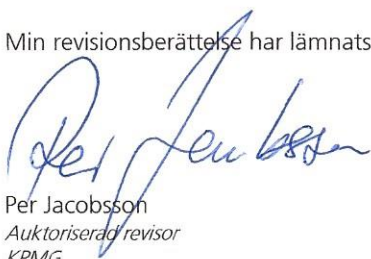


Emil Gustav Pettersson
Ledamot



Carina Biller Laasby Sörensen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 2019



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sankt Peders Gata för år 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 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 revisorssed 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 upp-lyser, 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.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Sankt Peders Gata för år 2018 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 revisorssed 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 förlöpande 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 revisionssed 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 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 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.

Helsingborg den

7/6 2019

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor