

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sankt Peders gata

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

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 2003-01-24 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sköldenborg 5	2004	Helsingborg
Sköldenborg 6	2004	Helsingborg

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

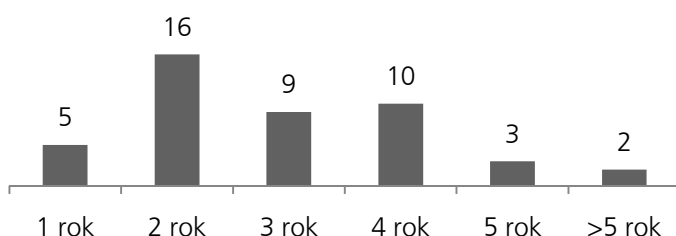
Fastigheterna bebyggdes 1928 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3951 kvadratmeter, varav 3853 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 98 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004-11-30 och sträcker sig fram till 2012-12-31. Underhållsplanen uppdaterades i mars 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2008 - 2008	Totalrenovering av samtliga avloppsstammar i husen
Entréportsbyte	2007 - 2007	Byte av portar till huvudentréer
Fönsterbyte	2007 - 2007	Samtliga takfönster utbytta.
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Ventilationskanaler	2010/2011	Genomförs vinter 2010/2011
Fasadputsning	2010/2011	Genomförs vinter 2010/2011
Fönsterbyte	2010/2011	Fönster och balkongdörrar. Genomförs vinter 2010/2011
Översyn av balkonger	2011	Besiktning/omfattning under 2011
Översyn av taket	2011	Besiktning/omfattning under 2011
Vattenstamsbyte	2012	Besiktning/omfattning under 2011

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Städ	J-L Städ
Fastighetsskötsel	ROFAST i Helsingborg AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 45 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Georg Wallin	Ordförande
Daniel Hansson	Ledamot
Fredrik Falkvall	Ledamot
Göran Svensson	Ledamot
Erik Fjordgren	Ledamot

Andreas Dyrhed	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Andreas Claes Edvin Dyrhed

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB

Ordinarie Extern

Valberedning

Anna Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-07-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- *Fönsterbyte och byte av balkongdörrar i samtliga lägenheter har påbörjats
- *Uppborrning av befintliga ventilkökanaler har påbörjats

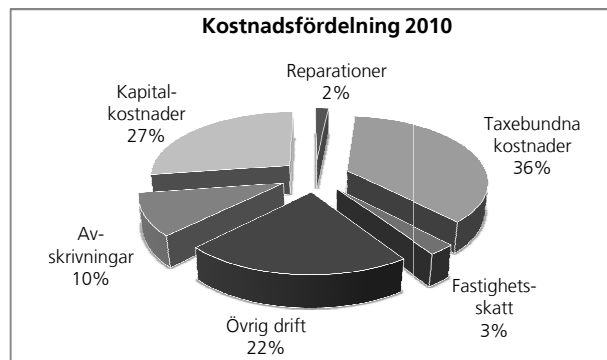
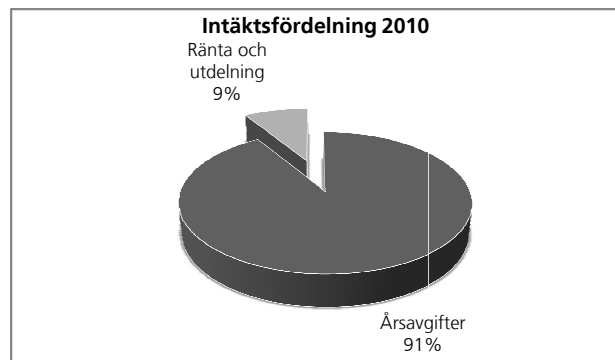
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- *Fortsättning av byte av fönster och balkongdörrar
- *Fasaden ska putsas och målas om
- *Toalett i källaren M. Stenbocksgatan 13 ska renoveras
- *Besiktning av yttertak och balkonger ska ske
- *OVK ska genomföras

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-04-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyrer	103 kr
Årsavgifter	519 kr
Ränta och utdelning	48 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	9 kr
Taxebundna kostnader	207 kr
Fastighetsskatt	15 kr
Övrig drift	124 kr
Avskrivningar	58 kr
Kapitalkostnader	155 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3853 kvm bostäder och 98 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	519	519	513	513
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 180	4 213	4 246	3 844
Elkostnad/kvm totalyta	28	27	26	23
Värmekostnad/kvm totalyta	142	127	94	103
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	26	20	23

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-11 822
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-664 400
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 419
summa ansamlad förlust	-800 641

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-800 641
----------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2010

2009

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 010 311	2 011 908
Övriga rörelseintäkter		1	7 114
		2 010 312	2 019 022

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-199 891	-246 936
Reparationer		-34 703	-1 080
Taxebundna kostnader		-818 253	-768 455
Övriga driftskostnader		-100 425	-104 031
Fastighetsskatt		-58 195	-57 920
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-102 025	-110 634
Personalkostnader		-67 692	-68 861
Avskrivningar		-228 779	-228 779
		-1 609 964	-1 586 697

RÖRELSERESULTAT

400 348

432 325

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		188 377	860
Räntekostnader		-611 100	-559 982
		-422 723	-559 122

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-22 375

-126 797

SKATT

Statlig inkomstskatt		10 553	0
		10 553	0

ÅRETS RESULTAT

-11 822

-126 797

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	31 263 833	31 492 613
Pågående byggnation	Not 4	924 959	81 184
		32 188 792	31 573 797
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 188 792	31 573 797
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	10
Skattefordringar		0	61 192
Övriga fordringar		256	709
Förutbetalda kostnader	Not 5	48 947	69 934
		49 203	131 845
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 6	0	2 904 184
		0	2 904 184
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		3 432 608	619 193
SBC klientmedel i SHB		493 219	289 726
		3 925 827	908 919
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 975 030	3 944 948
SUMMA TILLGÅNGAR		36 163 823	35 518 744

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 282 911	15 282 911
Upplåtelseavgifter		3 934 194	3 934 194
Fond för yttre underhåll	Not 8	455 019	330 600
		19 672 124	19 547 705
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-788 819	-537 603
Årets resultat		-11 822	-126 797
		-800 641	-664 400
SUMMA EGET KAPITAL		18 871 483	18 883 305
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	16 104 130	16 103 130
		16 104 130	16 103 130
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	0	129 000
Leverantörsskulder		897 762	136 429
Skatteskulder		771	0
Upplupna kostnader	Not 10	141 971	112 318
Förutbetalda avgifter och hyror		147 705	154 562
		1 188 209	532 309
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		36 163 823	35 518 744
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	16 902 000	16 902 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Standardförbättringar	10,0 % & 15,0 %	10,0 % & 15,0 %
Stambyte	30 år	30 år
Fönster	10 år	10 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 000 184	2 000 184
Hysesintäkter	10 127	11 724
	2 010 311	2 011 908

Not 2		
RÖRELSSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	107 696	135 390
Fastighetsskötsel enl beställn	2 096	0
Snöröjning/sandning	30 400	0
Städning entreprenad	41 360	71 983
Städning enligt beställning	9 000	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	3 191	0
Myndighetstillsyn	0	36 000
Gård	4 940	0
Serviceavtal	0	1 629
Förbrukningsmateriel	1 208	1 934
	199 891	246 936

Reparationer		
Tvättstuga	1 484	0
VVS	12 978	0
Huskropp utvändigt	0	1 080
Tak	20 241	0
	34 703	1 080

Taxebundna kostnader

El	112 018	106 435
Värme	560 046	502 095
Vatten	84 693	101 564
Sophämtning/renhållning	61 496	58 362
	818 253	768 455

Övriga driftskostnader

Försäkring	44 988	49 107
Kabel-TV	55 437	54 924
	100 425	104 031

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

58 195 57 920

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	2 750	1 750
Tele och datakommunikation	3 683	4 262
Revisionsarvode extern revisor	12 000	23 230
Föreningskostnader	4 841	1 366
Styrelseomkostnader	183	0
Fritids och Trivselkostnader	1 132	3 164
Förvaltningsarvode	65 942	63 589
Förvaltningsarvoden övriga	1 250	0
Administration	4 855	8 365
Medlemsavgift SBC ek för	5 080	4 750
Övriga driftskostnader	310	157
	102 025	110 634

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	51 713	52 613
Sociala kostnader	15 979	16 248
	67 692	68 861

Avskrivningar

Byggnad	99 261	99 261
Förbättringar	129 519	129 519
	228 779	228 779

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 609 964 1 586 697

	2010-12-31	2009-12-31
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 250 528	32 250 528
Utgående anskaffningsvärde	32 250 528	32 250 528

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-757 916	-529 136
Årets avskrivningar enligt plan	-228 779	-228 779
Utgående avskrivning enligt plan	-986 695	-757 916

Planenligt restvärde vid årets slut	31 263 833	31 492 613
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 255 000	10 255 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 073 000	19 268 000
Taxeringsvärde mark	15 400 000	9 600 000
	41 473 000	28 868 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	41 400 000	28 868 000
Lokaler	73 000	0
	41 473 000	28 868 000

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	924 959	81 184
	924 959	81 184

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Webforum	1 194	1 470
Trygg Hansa	33 365	27 065
Anticimex	0	11 250
Com hem	14 388	13 731
Förvaltningsarvode	0	16 418
	48 947	69 934

Not 6		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Lux Ränta/SSF Swedish Short Term Assets	Avslutad	0	0	2 904 184
		0	0	2 904 184

Not 7
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 enligt not nedan	455 019	124 419	0	330 600
Summa bundet eget kapital	19 672 124	124 419	0	19 547 705
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-788 819	-124 419	-126 797	-537 603
Årets resultat	-11 822	-11 822	126 797	-126 797
Summa ansamlad förlust	-800 640	-136 241	0	-664 400
Summa eget kapital	18 871 484	-11 822	0	18 883 305

Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	330 600	243 996
Reservering enligt stadgar	124 419	86 604
Vid årets slut	455 019	330 600

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
SPARBANKEN GRIPEN	5,090 %	4 954 130	4 954 130	2011-06-16
Frispar Bolån AB	3,840 %	5 000 000	5 000 000	2013-08-15
SPARBANKEN GRIPEN	4,200 %	6 150 000	6 278 000	2014-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		16 104 130	16 232 130	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-129 000	
		16 104 130	16 103 130	

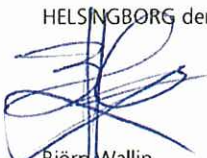
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 104 130 Kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Fastsköt entrepr	3 536	800
El	9 732	9 184
Värme	90 516	71 108
Vatten	7 892	8 334
Sophämtning	4 644	5 284
Extern revisor	11 855	11 730
Städning entrepr	0	5 311
Fastighetsskötsel övr	3 174	0
Låneräntor	708	0
Föreningskostnader	0	567
Snöröjning	9 914	0
	141 971	112 318

HELSINGBORG den 19 / 5 2011


Björn Wallin
Ordförande


Fredrik Falkvall
Ledamot


Göran Svensson
Ledamot


Erik Fjördegren
Ledamot


Daniel Hansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2011


KPMG AB
Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sankt Peders gata

Org nr 769609-2696

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sankt Peders gata för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2011-05-23

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor