

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sankt Peders gata

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

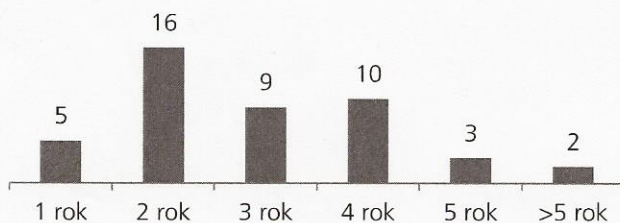
Fastigheterna bebyggdes 1928 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1930.

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:



J

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2014.
Underhållsplanen uppdaterades 20130217.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hängrännor och stuprör	2013	Rengjorts samt renoverats
Ventilgaller på ytterfasad	2013	Monterade
Balkongrenovering	2013	Enstaka balkong, St Pedersgatan 17
Soprum	2012	Målat invändigt samt ny belysning både in- och utvändigt.
Ventilation	2012 - 2013	Ventilation intrimmad och godkänd i OVK
Besiktning av vattenledningar	2011	Offert mottagen
Ventilation	2011	Ny frånluftsfläkt installerad på Björnmarcksg. 2
Tak	2011	Lappning av taket på Björnmarksgatan 2
Fasad och sockel	2011	Husets putsade fasad och sockel har renoverats och målats.
Toalett M:a Stenbocksgatan 13	2011	Toalett i källaren har fått en uppfräschning.
Nya fönster och balkongdörrar	2010 - 2011	Husets samtliga fönster och balkongdörrar är bytade.
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.

Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 45 st.

Överlåtelse under året: 9 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

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

F

Styrelsen

Matilda Ida Karin Karlsson	Ledamot
Jan Erik Marcus Lindqvist	Ledamot
Björn Georg Wallin	Ledamot
Leif Göran Svensson	Ledamot

Gabriella Lena Sofi Wiberg	Suppleant
Sven-Bertil Kristian Nordström	Suppleant
Fredrik Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lena Callerud
Fredrik Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fortsatt arbete har pågått för justeringar av insatta fönster och balkongdörrar. Uppföljande garantibesiktning gjordes under året där beslut togs angående ytterligare åtgärder som behöver genomföras i ärendet.

En balkong är renoverad. Hängrännor och stuprör sågs över och renoverades efter behov. Ventilgaller monterades på husfasaden.

Två lån lades om till bättre räntor. Översyn påbörjades för bättre internetavtal. Försäkringsbolag byttes till förmån för bättre avtal.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inför räkenskapsåret 2014 avser vi att fortsatt utreda huruvida åtgärder är nödvändiga för att upprätthålla en god standard på balkonger, fasader, tak och vattenledningar. Därför ämnar vi anlita en konsult för att få hjälp med en adekvat långsiktig underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 853 m² bostäder och 98 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	574	539	519
Hyror/m ² hyresrättsyta	57	97	95	103
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 534	4 596	4 551	4 180
Elkostnad/m ² totalyta	20	21	26	28
Värmekostnad/m ² totalyta	128	127	118	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	25	19	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	170	179	186	155

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-493 744
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 399 661
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 591
summa ansamlad förlust	-2 037 996

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

264 059
-1 773 937

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 247 855	2 219 915
Övriga rörelseintäkter		6 245	87
		2 254 099	2 220 002

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-148 592	-166 749
Reparationer		-108 368	-23 433
Periodiskt underhåll		-264 059	-119 757
Taxebundna kostnader		-728 217	-731 055
Övriga driftskostnader		-146 234	-101 710
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-56 420	-62 155
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-144 723	-114 228
Personalkostnader		-76 480	-77 542
Avskrivningar		-403 568	-399 204
		-2 076 662	-1 795 832

RÖRELSERESULTAT

177 437 **424 170**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		536	327
Räntekostnader		-671 717	-707 846
		-671 181	-707 519

ÅRETS RESULTAT

-493 744 **-283 349**

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	35 471 590	35 875 158
	35 471 590	35 875 158
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 471 590	35 875 158
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 485	7 496
Skattefordringar	670	0
Övriga fordringar	1 325	267
Förutbetalda kostnader Not 4	51 131	64 852
	54 611	72 615
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	486 182	547 608
	486 182	547 608
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	540 793	620 223
SUMMA TILLGÅNGAR	36 012 383	36 495 382

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 282 911	15 282 911
Upplåtelseavgifter		3 934 194	3 934 194
Fond för yttre underhåll	Not 6	728 691	703 857
		19 945 796	19 920 962
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 544 252	-1 236 069
Årets resultat		-493 744	-283 349
		-2 037 996	-1 519 418
SUMMA EGET KAPITAL		17 907 800	18 401 544
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 7	1 364 809	1 605 320
Skulder till kreditinstitut	Not 8	16 104 000	16 104 000
		17 468 809	17 709 320
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		346 725	100 043
Skatteskulder		1 051	6 143
Upplupna kostnader	Not 9	112 118	119 883
Förutbetalda avgifter och hyror		175 880	158 448
		635 774	384 517
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		36 012 383	36 495 382
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	18 902 000	18 902 000
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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Standardförbättringar	10 år, 15 år	10 år, 15 år
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år
Stambyte	30 år	30 år
Fönster	10 år	10 år
Fastighetsförbättring	30 år	30 år

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgifter och hyror		
Årsavgifter	2 242 289	2 210 442
Hyresintäkter	5 566	9 473
	2 247 855	2 219 915

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	62 219	58 753
Fastighetsskötsel beställning	10 948	43 908
Fastighetsskötsel gård beställ	0	3 217
Snöröjning/sandning	21 557	11 995
Städning entreprenad	33 790	31 051
Städning enligt beställning	2 600	488
OVK Obl. Ventilationskontroll	3 100	0
Gemensamma utrymmen	0	1 119
Gård	3 294	0
Serviceavtal	6 875	13 057
Förbrukningsmateriel	1 056	3 161
Brandskydd	3 153	0
	148 592	166 749

Not 2 fortsättning

Reparationer

Gemensamma utrymmen	10 150	0
Tvättstuga	11 583	0
Sophantering/återvinning	1 375	4 683
VVS	17 321	0
Värmeanläggning/undercentral	30 062	0
Ventilation	7 661	18 750
Elinstallationer	788	0
Tak	23 720	0
Vattenskada	5 709	0
	108 368	23 433

Periodiskt underhåll

Byggnad	34 065	0
Ventilation	0	119 757
Huskropp utvändigt	55 976	0
Balkonger/altaner	174 018	0
	264 059	119 757

Taxebundna kostnader

El	79 676	81 105
Värme	505 452	500 743
Vatten	91 456	96 944
Sophämtning/renhållning	48 806	52 263
Grovsopor	2 828	0
	728 217	731 055

Övriga driftskostnader

Försäkring	53 271	42 542
Självrisk	32 026	0
Kabel-TV	60 937	59 168
	146 234	101 710

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

56 420 **62 155**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	4 028	4 314
Tele och datakommunikation	5 578	5 600
Revisionsarvode extern revisor	11 250	12 375
Föreningskostnader	3 302	0
Fritids och Trivselkostnader	1 511	3 182
Förvaltningsarvode	69 456	69 213
Förvaltningsarvoden övriga	0	2 813
Administration	4 205	3 679
Korttidsinventarier	5 335	0
Konsultarvode	34 978	7 972
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 080	5 080
	144 723	114 228

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

F

Not 2 fortsättning

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	59 715	59 714
Sociala kostnader	16 765	17 828
	76 480	77 542

Avskrivningar

Byggnad	99 261	99 261
Förbättringar	304 308	299 943
	403 568	399 204

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 076 662	1 795 832
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3

2013-12-31

2012-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	37 489 836	37 352 473
Nyanskaffningar	0	137 363
Utgående anskaffningsvärde	37 489 836	37 489 836

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 614 678	-1 215 474
Årets avskrivningar enligt plan	-403 568	-399 204
Utgående avskrivning enligt plan	-2 018 246	-1 614 678

Planenligt restvärde vid årets slut

35 471 590	35 875 158
-------------------	-------------------

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 255 000	10 255 000
--	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	27 197 000	26 073 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	15 400 000
	48 197 000	41 473 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	48 000 000	41 400 000
Lokaler	197 000	73 000
	48 197 000	41 473 000

Not 4

2013-12-31

2012-12-31

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Kabel-TV	15 577	15 199
Försäkring	21 843	36 596
Anticimex	13 711	13 057
	51 131	64 852

**Not 5
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	728 691	144 591	-119 757	703 857
Summa bundet eget kapital	19 945 796	144 591	-119 757	19 920 962
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 544 252	-144 591	-163 592	-1 236 069
Årets resultat	-493 744	-493 744	283 349	-283 349
Summa ansamlad förlust	-2 037 996	-638 335	119 757	-1 519 418
Summa eget kapital	17 907 800	-493 744	0	18 401 544

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	703 857	579 438
Reservering enligt stadgar	144 591	124 419
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-119 757	0
Vid årets slut	728 691	703 857

**Not 7
CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	Räntesats	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kredit	0,500 %	2 000 000	2 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	4,150 %	1 364 809	1 605 320

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

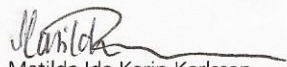
	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Frispar Bolån AB	0,000 %	0	5 000 000	
SPARBANKEN GRIPEN	4,200 %	6 150 000	6 150 000	2014-12-31
Sparbanken Öresund AB	0,000 %	0	4 954 000	
Stadshypotek	3,030 %	5 000 000	0	2017-07-30
Stadshypotek	2,390 %	4 954 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		16 104 000	16 104 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		16 104 000	16 104 000	

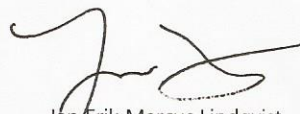
Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

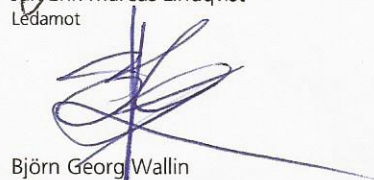
	2013-12-31	2012-12-31
Städning entreprenad	3 188	0
El	7 703	7 535
Värme	64 298	88 024
Vatten	3 707	8 324
Sophämtning	5 093	4 000
Extern revisor	13 000	12 000
Ränta	15 129	0
	112 118	119 883

HELSINGBORG den 7 / 4 2014

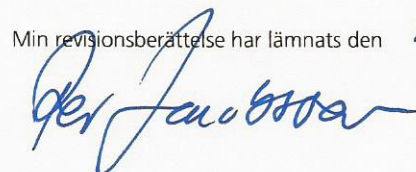

Matilda Ida Karin Karlsson
Ledamot


Jan Erik Marcus Lindqvist
Ledamot


Leif Göran Svensson
Ledamot


Björn Georg Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2014


Per Jacobsson
~~Godkänd revisor~~

Auktoriserad revisor.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sankt Peders Gata för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Sankt Peders Gatas finansiella ställning per den 31 december 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sankt Peders Gata för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

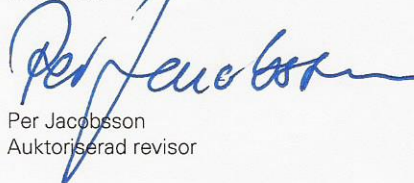
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Helsingborg den 14/4 2014

KPMG AB



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor