

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sankt Peders gata

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

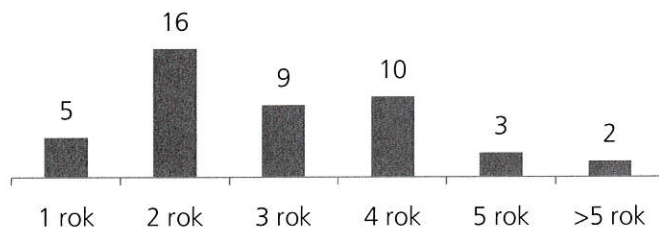
Fastigheterna bebyggdes 1928 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 951 kvadratmeter, varav 3 853 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 98 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2013.
Underhållsplanen uppdaterades 2013-02-17.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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.
Tak	2011	Lappning av taket på Björnmarksgatan 2
Besiktning av vattenledningar	2011	Offert mottagen
Ventilation	2011	Ny frånluftsfläkt installerad på Björnmarcksg. 2
Fasad och sockel	2011	Husets putsade fasad och sockel har renoverats och målats.
Ventilation	2010 - 2012	Nya tilluftsventiler har installerats i gamla ventilationsgångar.
Nya fönster och balkongdörrar	2010 - 2011	Husets samtliga fönster och balkongdörrar är bytade.
Rörstambyte	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

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 45 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits 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:

Matilda Ida Karin Karlsson	Ledamot
Fredrik Svensson	Ledamot
Nils Anders Fridlund	Ledamot
Björn Georg Wallin	Ledamot
Leif Göran Svensson	Ledamot

Gabriella Lena Sofi Wiberg	Suppleant
Sven-Bertil Kristian Nordström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Josefin Fridlund
Jan Lindqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2012 har mycket arbete fokuserats på att bli godkända i den Obligatoriska ventilationskontrollen som Climat 80 genomfört och godkänt. Styrelsen har även fräschat upp soprum genom invändig målning och bytt ut belysning till energisnålare alternativ.

Små justeringar har även genomförts för att få fönster- och balkongdörrsbytet avklarad.

Ett brandskyddsavtal har upprättats med Anticimex där vi årligen går en brandskyddsron för att säkerställa brandsäkerheten och bedömer eventuella risker för brand i våra byggnader. Detta protokollförs och är ett krav på oss som fastighetsägare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under räkenskapsåret 2013 avser vi att utreda huruvida åtgärder är nödvändiga för upprätthålla en god standard på:

*Balkonger

*Tak

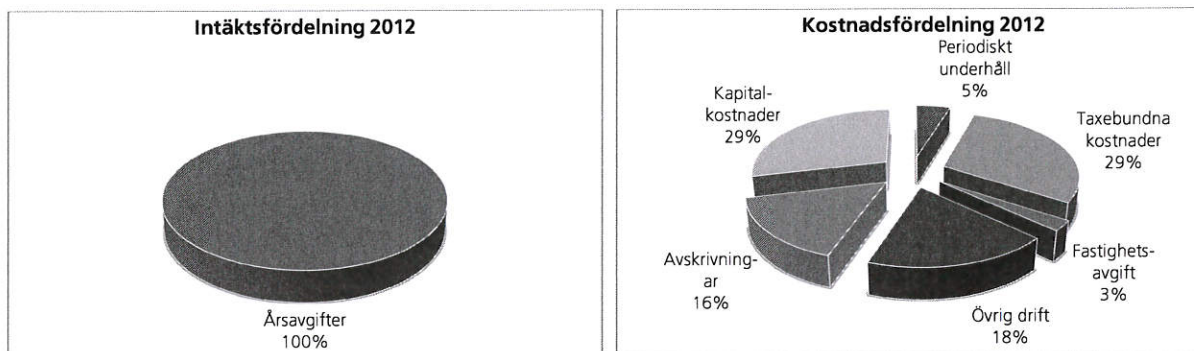
*Vattenledningar

Åtgärder kan under året komma att inledas avseende ovanstående byggnadsdelar.

Föreningens ekonomi

Avgiften har höjts med 5 procent under 2011 och med 7 procent under 2012. Under rådande förutsättningar har en avgiftshöjning inte bedömts nödvändig för räkenskapsåret 2013.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	574	539	519	519
Hyror/kvm hyresrättsyta	97	95	103	120
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 596	4 551	4 180	4 213
Elkostnad/kvm totalyta	21	26	28	27
Värmekostnad/kvm totalyta	127	118	142	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	19	21	26
Kapitalkostnader/kvm totalyta	179	186	155	142

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 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	-283 349
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 111 650
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 419
summa ansamlad förlust	-1 519 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	119 757
att i ny räkning överförs	-1 399 661

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

2 219 915

2 084 544

Övriga rörelseintäkter

87

6 182

2 220 002

2 090 726

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-166 749

-169 416

Reparationer

-23 433

-109 235

Periodiskt underhåll

-119 757

0

Taxebundna kostnader

-731 055

-698 911

Övriga driftskostnader

-101 710

-110 642

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

-62 155

-59 320

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-114 228

-101 720

Personalkostnader

-77 542

-65 746

Avskrivningar

-399 204

-228 779

-1 795 832

-1 543 769

RÖRELSERESULTAT

424 170

546 957

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

327

359

Räntekostnader

-707 846

-733 906

-707 519

-733 547

ÅRETS RESULTAT

-283 349

-186 590

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	35 875 158	36 136 999
	35 875 158	36 136 999
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 875 158	36 136 999
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	7 496	0
Övriga fordringar	267	248 198
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	64 852	63 071
	72 615	311 269
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	547 608	194 989
	547 608	194 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	620 223	506 258
SUMMA TILLGÅNGAR	36 495 382	36 643 257



BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	703 857	579 438
		19 920 962	19 796 543
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 236 069	-925 059
Årets resultat		-283 349	-186 590
		-1 519 418	-1 111 650
SUMMA EGET KAPITAL		18 401 544	18 684 893
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 7	1 605 320	1 429 608
Skulder till kreditinstitut	Not 8	16 104 000	16 104 000
		17 709 320	17 533 608
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		100 043	163 667
Skatteskulder		6 143	3 624
Upplupna kostnader	Not 9	119 883	100 418
Förutbetalda avgifter och hyror		158 448	157 047
		384 517	424 756
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		36 495 382	36 643 257
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).

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	30 år	
Standardförbättringar	10 % & 15 %	10 % & 15 %
Port/säkerhetsdörr	10 %	10 %
Stambyte	30 år	30 år
Fönster	10 år	10 år

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

Not 1	2012	2011
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 210 442	2 075 220
Hysesintäkter	9 473	9 324
	2 219 915	2 084 544

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	58 753	58 754
Fastighetsskötsel enligt beställning	43 908	37 851
Fastighetsskötsel gård beställning	3 217	0
Snöröjning/sandning	11 995	1 025
Städning entreprenad	31 051	31 121
Städning enligt beställning	488	919
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	38 356
Gemensamma utrymmen	1 119	0
Gård	0	1 391
Serviceavtal	13 057	0
Förbrukningsmateriel	3 161	0
	166 749	169 416

Reparationer		
Tvättstuga	0	2 409
Sophantering/återvinning	4 683	0
Lås	0	509
Ventilation	18 750	0
Tak	0	50 748
Fasad	0	5 238
Fönster	0	7 249
Vattenskada	0	43 082
	23 433	109 235

Not 2, forts.

Periodiskt underhåll

Ventilation	119 757	0
	119 757	0

Taxebundna kostnader

El	81 105	102 096
Värme	500 743	467 589
Vatten	96 944	75 023
Sophämtning/renhållning	52 263	50 699
Grovsopor	0	3 505
	731 055	698 911

Övriga driftskostnader

Försäkring	42 542	52 485
Kabel-TV	59 168	58 157
	101 710	110 642

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

62 155 59 320

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	4 314	3 025
Tele och datakommunikation	5 600	2 153
Revisionsarvode extern revisor	12 375	12 270
Föreningskostnader	0	4 578
Styrelseomkostnader	0	96
Fritids och Trivselkostnader	3 182	1 764
Förvaltningsarvode	69 213	67 737
Förvaltningsarvoden övriga	2 813	2 855
Administration	3 679	2 162
Konsultarvode	7 972	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 080	5 080
	114 228	101 720

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	59 714	50 171
Sociala kostnader	17 828	15 575
	77 542	65 746

Avskrivningar

Byggnad	99 261	99 261
Förbättringar	299 943	129 519
	399 204	228 779

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 795 832 1 543 769

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37 352 473	32 250 528
Nyanskaffningar	137 363	5 101 945
Utgående anskaffningsvärde	37 489 836	37 352 473
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 215 474	-986 695
Årets avskrivningar enligt plan	-399 204	-228 779
Utgående avskrivning enligt plan	-1 614 678	-1 215 474
Planenligt restvärde vid årets slut	35 875 158	36 136 999
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 255 000	10 255 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 073 000	26 073 000
Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
	41 473 000	41 473 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	41 400 000	41 400 000
Lokaler	73 000	73 000
	41 473 000	41 473 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Webforum	0	0
Trygg Hansa	36 596	35 700
Anticimex	13 057	12 579
Com hem	15 199	14 792
	64 852	63 071

**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 enligt not nedan	703 857	124 419	0	579 438
Summa bundet eget kapital	19 920 962	124 419	0	19 796 543
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 236 069	-124 419	-186 590	-925 059
Årets resultat	-283 349	-283 349	186 590	-186 590
Summa ansamlad förlust	-1 519 418	-407 768	0	-1 111 650
Summa eget kapital	18 401 544	-283 349	0	18 684 893

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	579 438	455 019
Reservering enligt stadgar	124 419	124 419
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	703 857	579 438

**Not 7
CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	Räntesats	2012-12-31	2011-12-31
Beviljad kredit	0,500 %	2 000 000	2 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	3,900 %	1 605 320	1 429 607

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Frispar Bolån AB	3,840 %	5 000 000	5 000 000	2013-08-15
SPARBANKEN GRIPEN	4,200 %	6 150 000	6 150 000	2014-12-31
Sparbanken Öresund AB	3,900 %	4 954 000	4 954 000	2014-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		16 104 000	16 104 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		16 104 000	16 104 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 104 000 Kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	7 535	7 591
Värme	88 024	63 753
Vatten	8 324	7 057
Sophämtning	4 000	5 121
Extern revisor	12 000	12 000
Fastighetsskötsel entreprenad	0	4 896
	119 883	100 418

HELSINGBORG den 24/4 2013



Nils Anders Fridlund
Ledamot



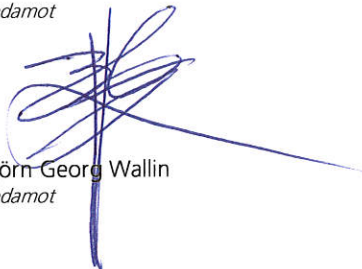
Matilda Ida Karin Karlsson
Ledamot



Leif Göran Svensson
Ledamot



Fredrik Svensson
Ledamot



Björn-Georg Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 - 2013



Per Jacobsson
Godkänd 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 2012.

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 2012 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 2012.

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

8/5-2013

KPMG AB



Per Jacobsson
Godkänd revisor