

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sankt Peders gata

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

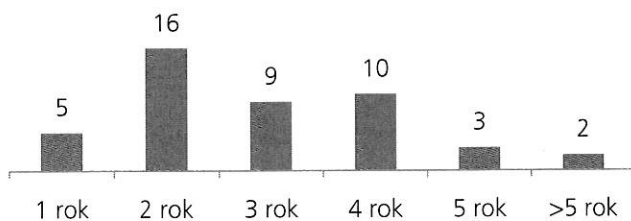
Fastigheterna bebyggdes 1928 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 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 2015-12-31.
Underhållsplanen uppdaterades 2011-12-30.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Toalett M:a Stenbocksgatan 13	2011	Toalett i källaren har fått en uppfräschning.
Fasad och sockel	2011	Husets putsade fasad och sockel har renoverats och målats.
Besiktning av vattenledningar	2011	Offert mottagen
Tak	2011	Lappning av taket på Björnmarksgatan 2
Ventilation	2010 - 2012	Nya tilluftsventiler har installerats i gamla ventilationsgångar.
Nya fönster och balkongdörrar	2010 - 2011	Husets samtliga fönster och balkongdörrar är bytta.
Rörstambyte	2008	Totalrenovering av samtliga avloppsstammar i husen
Entréportsbyte	2007	Byte av portar till huvudentréer
Fönsterbyte	2007	Samtliga takfönster utbyta.

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Balkonger	2012	Uppfräschning av balkonger.
Fasadfogning	2012	Besiktning/omfattning under 2012
Ventilationssystem	2012	Besiktning/omfattning under 2012
		Fläktar på tak Sköldenborg 5 byts ut, hela systemet rengörs och trimmas.
Vattenstammar	2012	Ingående vattenledningar efter beslut
Tak	2012	Besiktning av yttertak (papp, läktare och pannor) under 2012.
Stuprör och hängrännor	2012	Besiktning/omfattning 2012

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Städ	DaSilva Städ
Fastighetsskötsel	ROFAST i Helsingborg AB
Avfallshantering	NSR
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 45 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Georg Wallin	Ordförande
Fredrik Svensson	Ledamot
Gabriella Wiberg	Ledamot
Göran Svensson	Ledamot
Daniel Hansson	Ledamot

Fredrik Falkvall	Suppleant
Erik Fjordgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Hansson

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB

Ordinarie Extern

Valberedning

Josefin Fredlund
Anna Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret 2011 har föreningen genomgått ett fönster- och balkongdörrsbyte. Befintliga ventilationskanaler för tilluft har öppnats upp och där nya don monterats. En obligatorisk ventilationskontroll har genomförts där påtalade anmärkningar genomförs innan planerad ombesiktningen i mars 2012.

Under 2011 har vi även lagat brister i taket som tidigare orsakat vattenläckage. Där av en kommande översyn under 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under räkenskapsåret 2012 planerar vi att göra en översyn och planering av åtgärd för följande

- *Tak
- *Fogar
- *Balkonger
- *stuprör och hängrännor
- *Vattenledning

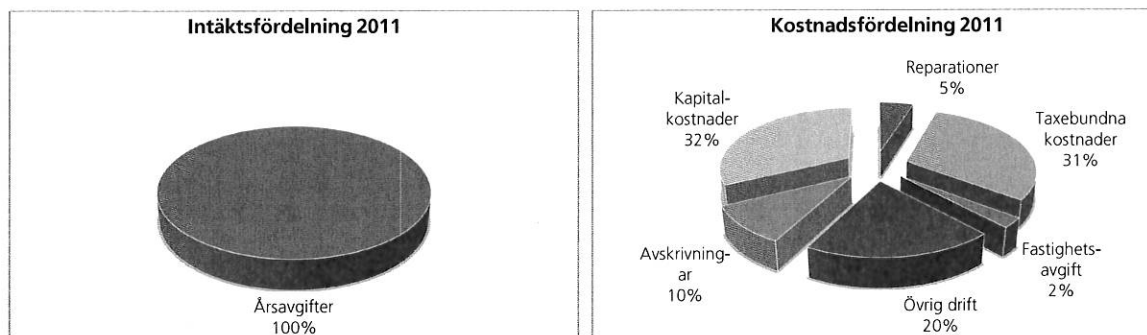
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-04-01 med 7 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-04-01 med 5 %.



Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3853 kvm bostäder och 98 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	539	519	519	513
Hyror/kvm hyresrättsyta	95	103	120	160
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 551	4 180	4 213	4 246
Elkostnad/kvm totalyta	26	28	27	26
Värmekostnad/kvm totalyta	118	142	127	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	21	26	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	186	155	142	187

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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. Där av 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	-186 590
ansamlad förlust före reservering yttre fond	-800 641
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 419
summa ansamlad förlust	-1 111 650

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 111 650**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 084 544	2 010 311
Övriga rörelseintäkter		6 182	1
		2 090 726	2 010 312

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-169 416	-199 891
Reparationer		-109 235	-34 703
Taxebundna kostnader		-698 911	-818 253
Övriga driftskostnader		-110 642	-100 425
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-59 320	-58 195
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-101 720	-102 025
Personalkostnader		-65 746	-67 692
Avskrivningar		-228 779	-228 779
		-1 543 769	-1 609 964

RÖRELSERESULTAT

546 957

400 348

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	359	188 377
Räntekostnader	-733 906	-611 100
	-733 547	-422 723

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-186 590

-22 375

SKATT

Statlig inkomstskatt	0	10 553
	0	10 553

ÅRETS RESULTAT

-186 590

-11 822

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	36 136 999	31 263 833
Pågående byggnation	Not 4	0	924 959
		36 136 999	32 188 792
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 136 999	32 188 792
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		248 198	256
Förutbetalda kostnader	Not 5	63 071	48 947
		311 269	49 203
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		0	3 432 608
SBC klientmedel i SHB		194 989	493 219
		194 989	3 925 827
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		506 258	3 975 030
SUMMA TILLGÅNGAR		36 643 257	36 163 823

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 282 911	15 282 911
Upplåtelseavgifter		3 934 194	3 934 194
Fond för yttre underhåll	Not 7	579 438	455 019
		19 796 543	19 672 124
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-925 059	-788 819
Årets resultat		-186 590	-11 822
		-1 111 650	-800 640
SUMMA EGET KAPITAL		18 684 893	18 871 484
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	1 429 608	0
Skulder till kreditinstitut	Not 9	16 104 000	16 104 130
		17 533 608	16 104 130
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		163 667	897 762
Skatteskulder		3 624	771
Upplupna kostnader	Not 10	100 418	141 971
Förutbetalda avgifter och hyror		157 047	147 705
		424 756	1 188 209
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		36 643 257	36 163 823
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	18 902 000	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 uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Standardförbättringar	10 % & 15 %	10 % & 15 %
Stambyte	30 år	30 år
Fönster	10 år	10 år

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

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2011	2010
Årsavgifter	2 075 220	2 000 184
Hysesintäkter	9 324	10 127
	2 084 544	2 010 311

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	58 754	107 696
Fastighetsskötsel enligt beställning	37 851	2 096
Snöröjning/sandning	1 025	30 400
Städning entreprenad	31 121	41 360
Städning enligt beställning	919	9 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	38 356	3 191
Gård	1 391	4 940
Förbrukningsmateriel	0	1 208
	169 416	199 891

Reparationer

Tvättstuga	2 409	1 484
Lås	509	0
VVS	0	12 978
Tak	50 748	20 241
Fasad	5 238	0
Fönster	7 249	0
Vattenskada	43 082	0
	109 235	34 703

Taxebundna kostnader

El	102 096	112 018
Värme	467 589	560 046
Vatten	75 023	84 693
Sophämtning/renhållning	50 699	61 496
Grovsopor	3 505	0
	698 911	818 253

SV

Övriga driftskostnader

Försäkring	52 485	44 988
Kabel-TV	58 157	55 437
	110 642	100 425

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

59 320 **58 195**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	3 025	2 750
Tele och datakommunikation	2 153	3 683
Revisionsarvode extern revisor	12 270	12 000
Föreningskostnader	4 578	4 841
Styrelseomkostnader	96	183
Fritids och Trivselkostnader	1 764	1 132
Förvaltningsarvode	67 737	65 942
Förvaltningsarvoden övriga	2 855	1 250
Administration	2 162	4 855
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 080	5 080
Övriga driftskostnader	0	310
	101 720	102 025

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	50 171	51 713
Sociala kostnader	15 575	15 979
	65 746	67 692

Avskrivningar

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

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 543 769 **1 609 964**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	32 250 528	32 250 528
Nyanskaffningar	5 101 945	0
	37 352 473	32 250 528

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-986 695	-757 916
Årets avskrivningar enligt plan	-228 779	-228 779
	-1 215 474	-986 695

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med **36 136 999** **31 263 833**
10 255 000 10 255 000

DN

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

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	0	924 959
	0	924 959

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Webforum	0	1 194
Trygg Hansa	35 700	33 365
Anticimex	12 579	0
Com hem	14 792	14 388
	63 071	48 947

Not 6

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	579 438	124 419	0	455 019
Summa bundet eget kapital	19 796 543	124 419	0	19 672 124
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-925 059	-124 419	-11 822	-788 819
Årets resultat	-186 590	-186 590	11 822	-11 822
Summa ansamlad förlust	-1 111 650	-311 009	0	-800 640
Summa eget kapital	18 684 893	-186 590	0	18 871 484

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	455 019	330 600
Reservering enligt stadgar	124 419	124 419
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	579 438	455 019

Handwritten mark

Not 8

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2011-12-31	2010-12-31
Beviljad kredit	0,500 %	2 500 000	0
Utnyttjat kreditbelopp	4,250 %	1 429 607	0

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
SPARBANKEN GRIPEN		0	4 954 130	
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
Företagslån Sparbanken Öresund	3,900 %	4 954 000	0	2014-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		16 104 000	16 104 130	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		16 104 000	16 104 130	

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

SA

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

Fastskötsel entreprenad

El

Värme

Vatten

Sophämtning

Extern revisor

Fastighetsskötsel övr.

Låneräntor

Snöröjning

2011-12-31

2010-12-31

4 896

3 536

7 591

9 732

63 753

90 516

7 057

7 892

5 121

4 644

12 000

11 855

0

3 174

0

708

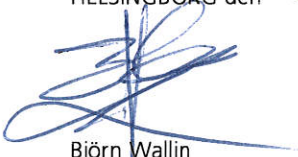
0

9 914

100 418

141 971

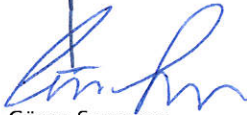
HELSINGBORG den 27/4 2012



Björn Wallin
Ordförande



Daniel Hansson
Ledamot



Göran Svensson
Ledamot



Fredrik Svensson
Ledamot



Gabriella Wiberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2012



KPMG AB
Jonas Wihlborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Sankt Peders gata för år 2011.

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.

Revisorernas 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 och verkställande direktörens 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 föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sankt Peders gata för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

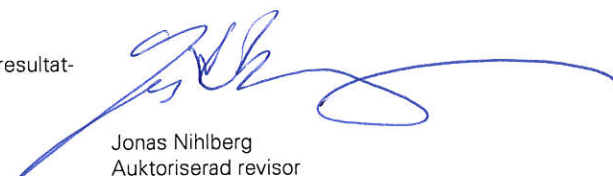
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 16 maj 2012

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor