



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sankt Peders gata

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sankt Peders gata

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2014 och 2025.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Gustaf Henrik Bucht	Ledamot	Flyttar
Karin Viviann Herron Sjöholm	Ledamot	
Mats Stefan Håkansson	Ledamot	
Nils Lennart Olsson	Ledamot	
Cajsa Evelina Persson	Ledamot	
Johan Oscar Persson	Ledamot	Flyttar
Carina Biller Laasby Sörensen	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gustaf Henrik Bucht och Johan Oscar Persson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-25.

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.

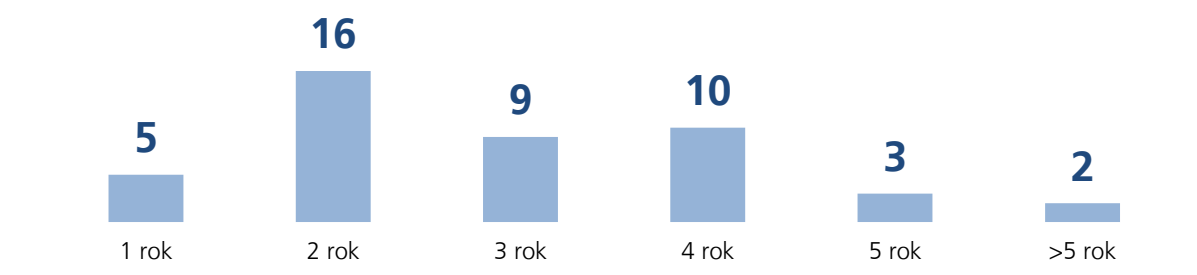
Fastigheternas värdeår är 1930.

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 2014 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
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
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.
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 bytta.
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
Åtgärda sprickor/sättning	2018	Orsakad av Olympiabygget
Stuprör/hängrännor	2018	Se över hållbarhet på stuprör
Uppfräschning trapphus	2019	Golven behöver slipas/poleras
Balkongrenovering	2020-2022	Renovering / byte av balkonger under 3 år

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

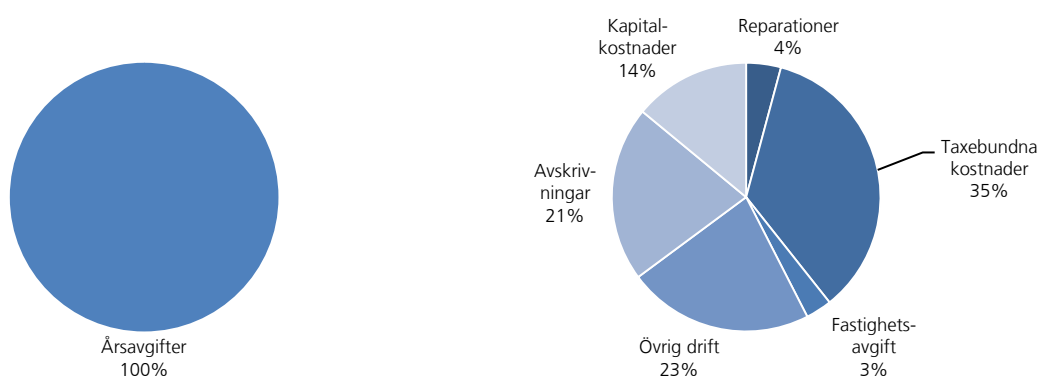
Föreningens ekonomi

Föreningen har genomfört ett större renoverings- och förbättringsprogram under åren 2007 - 2016. Vi är nu, 2017 - 2019, i ett konsolideringsprogram med färre åtgärder under några års tid, för att samtidigt förbättra kassaflödet, stärka kassan, och amortera extra på lånen, innan vi genomför större investeringar på nytt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 192 365	1 608 865
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 409 180	2 483 790
Finansiella intäkter	198	216
Minskning kortfristiga fordringar	5 051	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	33 520
	2 414 429	2 517 526
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 244 294	2 471 015
Finansiella kostnader	262 869	336 060
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 088
Minskning av långfristiga skulder	71 000	123 863
Minskning av kortfristiga skulder	43 501	0
	1 621 665	2 934 026
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 985 129	1 192 365
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	792 764	-416 500

*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 1 315 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

SEB har valts till ny bankpartner, och merparten av lånen har lagts om. Engagemangen i Swedbank har avslutats under åren. Resterande lån i Svenska Handelsbanken, kommer att läggas över till SEB, då de löper ut i slutet av juni, respektive i slutet av december, 2018. Vi kommer dock tillsvidare ha bankkonton i både SEB och Svenska Handelsbanken. Detta kommer att ge ännu lägre räntor under 2018, än vad som varit fallet 2016 och 2017.

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st.

Överlåtelser under året: 7 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66 st.

Tillkommande medlemmar: 12 st.

Avgående medlemmar: 12 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	625	625	612
Hyror/m ² hyresrättsyta	24	24	49	41
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 575	4 594	4 626	4 626
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	112	109	107	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	23	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	85	85	149
Soliditet (%)	50	49	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	501	-727	39	205
Nettoomsättning (tkr)	2 409	2 409	2 412	2 364

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	168 357	168 357	-529 671	529 671
S:a bundet eget kapital	19 385 462	168 357	-529 671	19 746 776
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 959 716	-168 357	-196 966	-1 594 393
Årets resultat	501 219	501 219	726 637	-726 637
S:a ansamlad förlust	-1 458 496	332 862	529 671	-2 321 030
S:a eget kapital	17 926 966	501 219	0	17 425 746

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	501 219
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 791 358
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-168 357</u>
summa balanserat resultat	-1 458 496

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	<u>17 638</u>
	-1 440 858

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 409 180	2 409 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	74 610
Summa rörelseintäkter		2 409 180	2 483 790
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-990 906	-2 284 286
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 316	-112 101
Personalkostnader	Not 6	-96 073	-74 628
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-400 995	-403 568
Summa rörelsekostnader		-1 645 290	-2 874 583
RÖRELSERESULTAT		763 890	-390 793
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 869	-336 060
Summa finansiella poster		-262 671	-335 844
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		501 219	-726 637
ÅRETS RESULTAT		501 219	-726 637

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	33 859 889	34 260 885
Summa materiella anläggningstillgångar	33 859 889	34 260 885
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 859 889	34 260 885
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 376
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	1 970 604	1 196 902
Summa kortfristiga fordringar	1 970 604	1 200 278
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	17 387	0
Summa kassa och bank	17 387	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 987 991	1 200 278
SUMMA TILLGÅNGAR	35 847 880	35 461 162

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 217 105	19 217 105
Fond för yttre underhåll	Not 10	168 357	529 671
Summa bundet eget kapital		19 385 462	19 746 776
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 959 716	-1 594 393
Årets resultat		501 219	-726 637
Summa fritt eget kapital		-1 458 497	-2 321 030
SUMMA EGET KAPITAL		17 926 965	17 425 746
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	17 511 750	17 582 750
Summa långfristiga skulder		17 511 750	17 582 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	117 000	117 000
Leverantörsskulder		102 121	136 689
Övriga skulder		1 186	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	188 858	198 977
Summa kortfristiga skulder		409 165	452 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 847 880	35 461 162

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 406 732	2 406 732
Hyrer lokaler	2 400	2 400
Öresutjämning	48	47
	2 409 180	2 409 180

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	54 997
Övriga intäkter	0	19 613
	0	74 610

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 552	58 257
	Fastighetsskötsel beställning	5 748	24 042
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 688	3 075
	Snöröjning/sandning	3 635	5 297
	Städning entreprenad	0	16 575
	Städning enligt beställning	0	1 625
	Gemensamma utrymmen	349	0
	Sophantering	1 438	1 438
	Gård	4 196	1 362
	Förbrukningsmateriel	2 867	1 733
	Brandskydd	0	4 183
		84 473	117 586
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 933	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 667
	Tvättstuga	5 132	2 531
	Sophantering/återvinning	0	1 869
	Lås	219	2 402
	VVS	4 881	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 125	0
	Tak	4 696	0
	Fönster	13 181	0
	Skador/klotter/skadegörelse	15 563	0
	Vattenskada	29 019	7 465
		77 749	15 934
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	40 663
	Entré/trapphus	0	1 306 625
	Tak	17 638	0
		17 638	1 347 288
	Taxebundna kostnader		
	El	80 710	74 795
	Värme	444 198	430 546
	Vatten	92 463	91 654
	Sophämtning/renhållning	46 945	66 977
		664 316	663 972
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 082	49 500
	Kabel-TV	32 283	31 756
		86 365	81 256
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 365	58 250
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	990 906	2 284 286

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 838	4 596
	Tele- och datakommunikation	9 080	6 558
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	14 250
	Föreningsomkostnader	0	2 852
	Styrelseomkostnader	3 412	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	266
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	78 042	75 947
	Administration	22 402	2 292
	Korttidsinventarier	3 090	0
	Konsultarvode	5 987	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 340	5 340
		157 316	112 101

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 004	56 786
	Löner	16 100	0
	Sociala kostnader	22 969	17 842
		96 073	74 628

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	99 261	99 261
	Förbättringar	301 734	304 308
		400 995	403 568

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-3 228 952	-2 825 383
	Årets avskrivningar enligt plan	-400 995	-403 568
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 629 947	-3 228 952
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 859 889	34 260 885
	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 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	560	120
	Skattefordran	2 302	4 417
	Klientmedel hos SBC	1 967 742	1 192 365
		1 970 604	1 196 902
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	529 671	753 814
	Reservering enligt stadgar	168 357	168 357
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-529 671	-392 500
	Vid årets slut	168 357	529 671

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	5 950 000	6 050 000	2018-12-30
Handelsbanken	1,450 %	1 678 750	1 695 750	2018-06-30
SEB	0,750 %	10 000 000	0	2019-07-28
Handelsbanken	3,030 %	0	5 000 000	Avslutat
Handelsbanken	1,480 %	0	4 954 000	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		17 628 750	17 699 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-117 000	-117 000	
		17 511 750	17 582 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 043 750 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	18 800 000	18 800 000
Eventualförpliktelser	Inga	

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	6 557	12 041
Avgifter och hyror	182 301	186 936
	188 858	198 977

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

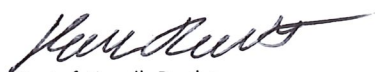
Under januari och februari har ett nytt portlåssystem installerats i samtliga fyra trappuppgångar med en ny central enhet.

Samtliga vattenledningsventiler i källarplan kommer att bytas under 2018.

I april 2018 införskaffades nya torktumlare till tvättutrymmena.

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 2 / 5 2018



Gustaf Henrik Bucht
Ledamot



Karin Vivianne Herron Sjöholm
Ledamot



Mats Stefan Håkansson
Ledamot



Nils Lennart Olsson
Ledamot



Cajsa Evelina Persson
Ledamot

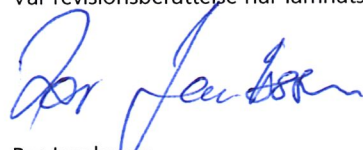


Johan Oscar Persson
Ledamot



Carina Biller Laasby Sörensen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2018



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Sankt Peders gata för år 2017.

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 2017 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.

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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsföreningen Sankt Peders gata för år 2017 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 fortlöpande 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 försumelse 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

15/5-2018

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor