



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sankt Peders gata



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sankt Peders gata

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2015 och 2034.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Carina Biller Laasby	Ordförande
Klas Magnus Florin	Ledamot
Mats Stefan Håkansson	Ledamot
Ida Karna Christine Knutsson	Ledamot
Åsa Elisabeth Weister	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carina Biller Laasby och Åsa Elisabeth Weister.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lennart Aldgård	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Valberedning

Karin Heron
Matilda Karlsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-07-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

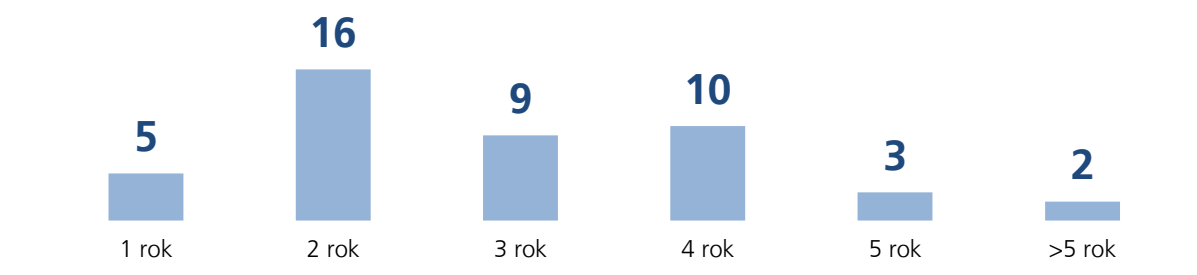
Fastigheternas värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 033 m², varav 3 853 m² utgör lägenhetsyta och 180 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
Källarlokal 1, Björnmarcksgatan 2	45 m ²	Skall renoveras
Källarlokal 2, St Peders Gata 17	35 m ²	Är renoverad
Källarlokal 3, St Peders Gata 19	40 m ²	Används till allmänt förråd
Källarlokal 4, Mellersta Stenbocksgatan 13	60 m ²	Används fn till styrelserum, mötesrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fortsatt förändring av innergård	2020	Nytt staket, ny grind, uppfräschning
Balkongrenovering, 36 balkonger, utvändig fasad tillhörande en lgh	2020	Totalrenovering inkl nytt balkongräcke med förhöjning och nytt golv i klinker, nya vindskydd
Takfotsrenovering	2020	Skadat läkte och papp bytes på nedersta metern av takfoten. Takpannor bytes samt nya hängrännor och stuprännor.
Fasadrenovering	2020	Översyn och omputsning av skadade fogar, på fyra fasader ut mot väg
VA-ledningar källare	2019	Förnyad genomgång och analys av underhålls och åtgärdsbehov
Tillkommande skador pga tidigare sättning kring S:t Pedersgatan 17	2019	Nya skador i en lgh
Översyn/komplettering källsorteringshus	2019	För att komplettera med hantering av bla mjukplast
Fortsatt förändring av innergård	2019	Omläggning av plattor, arrangemang för grill- och solplats
OVK besiktning	2019	Åtgärder för att erhålla OVK godkännande
Åtgärdandet av hängrännor och stuprännor längs S:t Pedersgatan	2018	Troligtvis orsakat av vibrationer från Olympiabygget, men föreningen har valt att åtgärda dem på egen hand, utan krav mot Staden
Porttelefon	2018	Nytt porttelefonsystem i samtliga fyra trapphus samt en ny undercentral
Innergård	2018	Uppfräschning och nya utemöbler
Sprickor/skador i källare, trapphus, fasad, bröstväggar och i fem lgh	2017 - 2018	Orsakat pga Olympiabygget
Nya torktumlare	2017	2 nya torktumlaren, en i respektive tvättstuga
Åtgärdandet av sprickor mellan plåt och fönster i två vindskupor mot Mellersta Stenbocksgatan	2017 - 2018	Troligtvis orsakat av vibrationer från Olympiabygget, men föreningen har valt att åtgärda dem på egen hand, utan krav mot Staden.
Lägenhetsdörrar	2016	Byte av lgh.dörrar till nya säkerhetsföretaget
Dörrar ut mot gården	2016	Byte av dörrpartier ut mot innergården
Brandvarnare i källaren	2015	Byte av trasiga brandvarnare i källarutrymmen
Utbyte av el i källaren	2015	Armaturer och belysningsknappar har bytts ut i delar av källaren
Undercentraler	2015	Byte av två undercentraler
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
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.
Fasad och sockel samt källare	2011 - 2012	Lagning, putsning och målning av fasad, sockel samt källarväggar etc
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 utbyta.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt Fibernät	2021	Styrelsen har föreslagit ett kompletterande nät utöver ComHem, då det behövs för alltfler som arbetar hemma
Sockel mot innergård, sockel mot väg	2021 - 2022	Målning/putsning
Balkongrenovering, 8 st, mot innergård	2021 - 2022	Renovering / byte av balkonger, likt vad som gjordes med de 36 balkongerna
Källare	2021 - 2023	Fortsatt uppfräschning inkl renovering av ett lokalutrymme och andra utrymmen
Uppfräschning trapphus	2022 - 2024	Golven behöver slipas/poleras samt målning i entréer
VA-ledningar/system källare	2028, eller senare	Byte av ventiler och äldre ledningar/isolering, alt mer omfattande stambyte

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 anses ha god ekonomi, trots betydande investeringar om 3 880 tkr under 2020, vilket finansierades dels med egna medel och dels med 1 900 tkr som lånades upp under året. Utgående likviditeten uppgår till 1 136 tkr, och de är de medlen som föreningen har att röra sig med, då det inte finns någon ytterligare ambition att öka belåningen. Föreningen kan ev erhålla ett kapitaltillskott från Helsingborg Stad, och den förlikningsdiskussion som pågår med anledning av de tillkommande kostnader drabbade föreningen från Olympiabyggnationen 2017. Den löpande rörelsen förväntas generera ytterligare ca 900 tkr under 2021 i likvida medel före investeringar. Investeringsbudgeten för 2021 blir därmed begränsad till 1,4 MSEK, för att kunna ha en minst en likviditet om 600 tkr vid slutet av 2021.

Rörelseresultatet före investeringar uppgick till drygt 985 tkr, och är det bästa rörelseresultatet i föreningens historia, som en effekt av lite lägre driftskostnader under 2020, och framför allt låga finansiella kostnader, tack vare extremt låga räntor.

Föreningens skuldsättning på 18,7 MSEK innebär att skuldsättningen ökade markant per m2, och uppgår nu till 4853 kr/m2. Föreningen långsiktiga målsättning är att skulden skall gå ned till 4000 kr/m2, vilket kan vara möjligt fram till 2025. Från 2028 och framåt kan det bli aktuellt med översyn och byte av ledningar i källaren, varpå ekonomin och finanserna behöver vara starka för detta, eller andra behov som kan bli aktuella i framtiden.

Med aktuellt likviditetsläge och aktuell skuldsättning samt finansiell målsättning, så behöver föreningens begränsa investeringarna under kommande år. Under 2021 är dock föreslaget en tillkommande investering i ett fibernät som komplement till befintligt ComHem nät, detta då alltför arbetar hemifrån och behovet av bredbandskapacitet ökar därmed markant. Tidigare inplanerad uppfräschning av trapphus skjuts därmed något på framtiden. Eventuellt kan också det återstående balkongrenoveringsprogrammet, avseende de 8 balkonger mot innergården, alla kopplade mot trapphus, som skulle ägt rum under 2021, att behöva skjutas på till 2022.

Styrelsen har dock valt att öka avgifterna med 5 % från 2021-04-01, för att öka den finansiella beredskapen framgent. Avgifterna har dessförinnan inte höjts sedan 2014. Föreningen amorterade inget under 2020, och har möjlighet att vänta med ytterligare amorteringar till 2022.

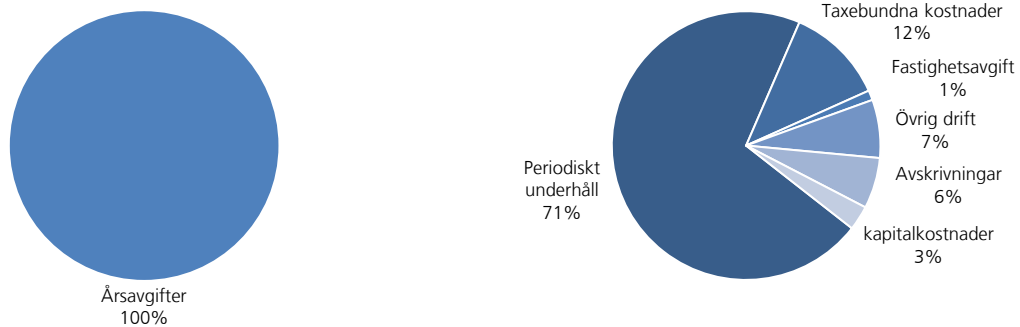
Vid utgången av 2020, så låg den genomsnittliga räntesatsen på 0,90 % för föreningens lån om totalt 18,7 MSEK. Två av de tre lånen som har lägst räntenivå, om totalt 12,7 MSEK skall omsättas under sommaren 2021, och det finns anledning till att befara att de genomsnittliga räntesatserna kommer att öka något under 2021-2022, i takt med att räntesatserna för långa räntor ökar något.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 093 143	1 446 222
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 410 730	2 412 092
Finansiella intäkter	22	21
Minskning kortfristiga fordringar	0	19 086
Ökning av långfristiga skulder	1 900 000	0
	4 310 752	2 431 199
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 013 828	1 285 818
Finansiella kostnader	161 983	201 926
Ökning av kortfristiga fordringar	1 573	0
Minskning av långfristiga skulder	0	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	90 586	96 533
	5 267 970	1 784 278
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 135 926	2 093 143
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-957 217	646 921

*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 1 429 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

Det sedan länge planerade totalrenoveringsprogrammet för balkonger har genomförts för de 36 balkonger som tillhör någon lägenhet, utvändigt mot tillfartsvägar, där nytt räcke i smide i originaldesign har framställts, och höjts till lagstadgade 1,10 meter samt nytt frostbeständigt klinkergolv har lagts och nya vindskivor har monterats. Kvar att renovera, är 8 balkonger mot innergården med förbindelse till något av de fyra trapphusen, vilket är planerat till att genomföras under 2021-2022.

Samtidigt som balkongerna renoverades och det fanns ställningar på plats, så sågs fasad och putsfogarna över samt att takfotsrenovering genomfördes inkl byte av hängrännor och stuprör samt byte av skadat läkte och takpapp, samt byte av skadade pannor på den nedersta delen av takfoten.

Innergårdsarbetet med ytterligare uppfräschning, omläggning av cykelparkeringsytor fortsatte under året med nytt staket och grind till intilliggande fastigheter och vid tillfart till återvinningshus och bakgård.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	625	625	625
Hyror/m ² hyresrättsyta	13	13	24	24
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 853	4 360	4 412	4 575
Elkostnad/m ² totalyta	33	23	25	20
Värmekostnad/m ² totalyta	85	105	116	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	30	26	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	50	49	67
Soliditet (%)	44	51	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 098	591	-397	501
Nettoomsättning (tkr)	2 409	2 409	2 409	2 409

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 853 m² bostäder och 180 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	1 309 168	1 084 000	0	225 168
S:a bundet eget kapital	20 526 273	1 084 000	0	19 442 273
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 405 159	-1 084 000	590 935	-1 912 094
Årets resultat	-3 098 493	-3 098 493	-590 935	590 935
S:a ansamlad förlust	-5 503 652	-4 182 493	0	-1 321 159
S:a eget kapital	15 022 621	-3 098 493	0	18 121 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 098 493
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 321 159
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 084 000
summa balanserat resultat	-5 503 652

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 309 168
-4 194 484

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 409 180	2 409 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 550	2 900
Summa rörelseintäkter		2 410 730	2 412 092
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 832 178	-997 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 532	-181 780
Personalkostnader	Not 6	-16 118	-106 478
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-333 434	-333 434
Summa rörelsekostnader		-5 347 262	-1 619 252
RÖRELSERESULTAT		-2 936 532	792 840
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 983	-201 926
Summa finansiella poster		-161 961	-201 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 098 493	590 935
ÅRETS RESULTAT		-3 098 493	590 935

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	32 859 587	33 193 021
Summa materiella anläggningstillgångar	32 859 587	33 193 021
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 859 587	33 193 021
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 000 914	2 004 358
Summa kortfristiga fordringar	1 000 914	2 004 358
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	144 798	96 998
Summa kassa och bank	144 798	96 998
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 145 712	2 101 356
SUMMA TILLGÅNGAR	34 005 299	35 294 377

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 217 105	19 217 105
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 309 168	225 168
Summa bundet eget kapital		20 526 273	19 442 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 405 159	-1 912 094
Årets resultat		-3 098 493	590 935
Summa fritt eget kapital		-5 503 652	-1 321 159
SUMMA EGET KAPITAL		15 022 621	18 121 114
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 700 000	16 800 000
Summa långfristiga skulder		18 700 000	16 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		82 460	137 737
Skatteskulder		2 198	0
Övriga skulder		-3 130	34 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	201 150	200 996
Summa kortfristiga skulder		282 678	373 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 005 299	35 294 377

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Standardförbättringar	15 år	15 år
Stambyte	30 år	30 år
Fastighetsförbättring	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 406 732	2 406 732
Hyrer lokaler	2 400	2 400
Öresutjämning	48	60
	2 409 180	2 409 192

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 550	2 900
	1 550	2 900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	64 764	64 052
	Fastighetsskötsel beställning	7 853	4 117
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 778	4 886
	Snöröjning/sandning	0	1 988
	Städning enligt beställning	5 100	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 500
	Myndighetstillsyn	9 425	0
	Gemensamma utrymmen	860	753
	Sophantering	1 463	1 563
	Gård	10 299	6 088
	Serviceavtal	0	3 600
	Förbrukningsmateriel	5 542	2 451
	Brandskydd	0	300
		107 084	102 298
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	500
	Brf Lägenheter	0	23 719
	Tvättstuga	0	5 837
	Lås	570	850
	VVS	2 335	9 039
	Värmeanläggning/undercentral	875	0
	Ventilation	34 000	0
	Elinstallationer	0	13 580
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	983
	Tak	0	3 839
	Skador/klotter/skadegörelse	1 648	1 500
		39 428	59 847
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 396 294	0
	Balkonger/altaner	1 483 695	0
		3 879 989	0
	Taxebundna kostnader		
	El	132 463	92 933
	Värme	343 827	422 644
	Vatten	107 656	122 649
	Sophämtning/renhållning	58 272	53 848
	Grovsopor	2 691	3 376
		644 909	695 450
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 329	42 567
	Kabel-TV	34 146	33 445
	Bredband	1 428	1 428
		95 903	77 440
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 865	62 525
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 832 178	997 560

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 639	2 420
	Juridiska åtgärder	0	28 980
	Revisionsarvode extern revisor	15 250	27 875
	Föreningskostnader	7 582	9 906
	Styrelseomkostnader	848	2 828
	Fritids- och trivselkostnader	2 233	4 766
	Förvaltningsarvode	84 844	83 538
	Administration	11 056	5 221
	Korttidsinventarier	1 997	0
	Konsultarvode	10 000	6 381
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 540
	OBS konto	20 423	4 325
		165 532	181 780

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-1 800	65 900
	Löner	16 800	16 800
	Sociala kostnader	1 118	23 778
		16 118	106 478

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	99 261	99 261
	Förbättringar	234 173	234 173
		333 434	333 434

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-4 296 815	-3 963 381
	Årets avskrivningar enligt plan	-333 434	-333 434
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 630 249	-4 296 815
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 859 587	33 193 021
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 255 000	10 255 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 056 000	36 056 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
		75 056 000	75 056 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 000 000	75 000 000
	Lokaler	56 000	56 000
		75 056 000	75 056 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	9 786	8 071
	Skattefordran	0	142
	Klientmedel hos SBC	991 128	1 996 145
		1 000 914	2 004 358
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	225 168	319 076
	Reservering enligt stadgar	1 084 000	225 168
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-319 076
	Vid årets slut	1 309 168	225 168

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,660 %	6 000 000	6 000 000	2023-12-28
SEB	0,550 %	10 800 000	10 800 000	2021-07-28
SEB	0,690 %	1 900 000	0	2021-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		18 700 000	16 800 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		18 700 000	16 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 700 000 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	18 902 000	18 902 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	0	1 800
Sociala avgifter	0	583
Ränta	956	883
Avgifter och hyror	200 194	197 730
	201 150	200 996

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har arbetat fram ett förslag om investering i ett nytt fibernät som skall komplettera befintligt ComHem nät.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

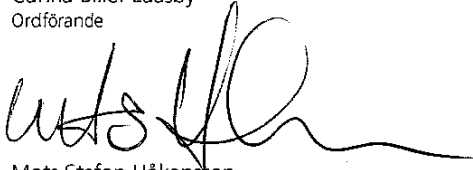
HELSINGBORG den 28 /5 2021



Carina Biller Laasby
Ordförande



Klas Magnus Florin
Ledamot



Mats Stefan Håkansson
Ledamot



Ida Karna Christine Knutsson
Ledamot



Åsa Elisabeth Weister
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 /5 2021



Lennart Aldgård
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sankt Peders Gata,

Org.nr 769609 -2696

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt verksamheten och styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sankt Peders Gata för år 2020.

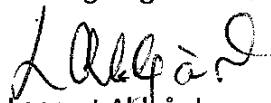
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, verksamheten och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om resultaträkningen och balansräkning, verksamheten och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Granskningen har undersökt om verksamheten har genomförts i enlighet med föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Enligt min bedömning har styrelsens ledamöter inte handlat i strid med föreningens stadgar och jag bedömer att verksamheten har genomförts i enlighet med stadgarna.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2021-05-24


Lennart Aldgård

Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se