



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sankt Peders gata

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-08-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sköldenborg 5	2004	Helsingborg
Sköldenborg 6	2004	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 853 kvm och 4 lokaler om 180 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 033 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emil Johnsson	Ordförande
Benjamin Anderhorn	Styrelseledamot
Conny Gunnarsson	Styrelseledamot
Camilla Berg	Styrelseledamot
Emil Fransson	Styrelseledamot
Gary Curty	Styrelseledamot (avgick i juli 2025)
Annicka Olsson	Suppleant

Valberedning

Åsa Weisster

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Alexandra Ong Revisor BoRevision
Afrodita Cristea Revisorssuppleant BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.
Underhållsplanen uppdaterades senast 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2007** ● Entréportsbyte - Byte av portar till huvudentréer
Fönsterbyte - Samtliga takfönster utbytta.
- 2008** ● Relining av rörstammar - Totalrenovering av samtliga avloppsstammar i husen
- 2010-2011** ● Nya fönster och balkongdörrar - Husets samtliga fönster och balkongdörrar är bytade.
- 2010-2012** ● Ventilation - Nya tilluftsventiler har installerats i gamla ventilationsgångar.
- 2011** ● Besiktning av vattenledningar - Offert mottagen
Ventilation - Ny frånluftsfläkt installerad på Björnmarcksg. 2
Tak - Lappning av taket på Björnmarksgatan 2
Toalett M:a Stenbocksgatan 13 - Toalett i källaren har fått en uppfräschning.
- 2011-2012** ● Fasad och sockel samt källare - Lagning, putsning och målning av fasad, sockel samt källarväggar etc
- 2012** ● Soprum - Målat invändigt samt ny belysning både in- och utvändigt.
- 2012-2013** ● Ventilation - Ventilation intrimmad och godkänd i OVK
- 2013** ● Hängrännor och stuprör - Rengjorts samt renoverats
Balkongrenovering - Enstaka balkong, St Pedersgatan 17
Ventilgaller på ytterfasad - Monterade
- 2014** ● Ytterdörrar - Förstärkning av sparkskydd av koppar samt inoljning
- 2015** ● Utbyte av el i källaren - Armaturer och belysningsknappar har bytts ut i delar av källaren
Undercentraler - Byte av två undercentraler
Brandvarnare i källaren - Byte av trasiga brandvarnare i källarutrymmen

- 2016** ● Dörrar ut mot gården - Byte av dörrpartier ut mot innergården
Lägenhetsdörrar - Byte av lgh.dörrar till nya säkerhetsförtaget
- 2017** ● Nya torktumlare - 2 nya torktumlaren, en i respektive tvättstuga
- 2017-2018** ● Sprickor/skador i källare, trapphus, fasad, bröstväggar och i fem lgh - Orsakat pga Olympiabygget
Åtgärdandet av sprickor mellan plåt och fönster i två vindskupor mot Mellersta Stenbocksgatan - Troligtvis orsakat av vibrationer från Olympiabygget, men föreningen har valt att åtgärda dem på egen hand, utan krav mot Staden.
- 2018** ● Innergård - Uppfräschning och nya utemöbler
Åtgärdandet av hängrännor och stuprännor längs S:t Pedersgatan - Troligtvis orsakat av vibrationer från Olympiabygget, men föreningen har valt att åtgärda dem på egen hand, utan krav mot Staden
Porttelefon - Nytt porttelefonsystem i samtliga fyra trapphus samt en ny undercentral
- 2019** ● OVK besiktning - Åtgärder för att erhålla OVK godkännande
VA-ledningar källare - Förnyad genomgång och analys av underhålls och åtgärdsbehov
Fortsatt förändring av innergård - Omläggning av plattor, arrangemang för grillplats och solplats
Tillkommande skador pga tidigare sättning kring S:t Pedersgatan 17 - Nya skador i en lgh
Översyn/komplettering källsorteringshus - För att komplettera med hantering av bla mjukplast
- 2020** ● Takfotsrenovering - Skadat läkte och papp bytes på nedersta metern av takfoten. Takpannor bytes samt nya hängrännor och stuprännor.
Fasadrenovering - Översyn och omputsning av skadade fogar, på fyra fasader ut mot väg
Balkongrenovering, 36 balkonger, utvändig fasad tillhörande en lgh - Totalrenovering inkl nytt balkongräcke med förhöjning och nytt golv i klinker, nya vindsydd
Fortsatt förändring av innergård - Nytt staket, ny grind, uppfräschning
- 2021** ● Nytt Fibernät - Styrelsen har föreslagit ett kompletterande nät utöver ComHem, då det behövs för alltför som arbetar hemma
- 2022** ● Nya tvättmaskiner installerats i tvättstugan, St Pedersgata 17
- 2023** ● Underhåll och förstärkning av in-/utfart av vägen fram till miljöhuset enligt gällande servitut
Installering av backventil i avloppet för att motverka råttor.
Nya källarförråd i St Peders gata 17 installerade efter Skyfall under sensommar 2023
Inspektion av fastigheternas tak med hjälp av drönare
Filmat avloppsrör och dagvattenbrunnar, status uppdatering inför evt Stambyte
Balkonger på innergården renoverade.
- 2024** ● Entredörrar; Tvättning, avslipning samt oljning med ädelträ olja
Reling avloppsstammar i bottenplattan enligt underhållsplan
- 2024-2025** ● Renovering samt underhållsmålning av fönster och balkongdörrar på fastigheternas utsida (vån 2-4 på 17 & 19)

2025 ● Byte av tvättmaskiner på St Peders gata 19

Planerade underhåll

2026 ● Underhåll av soprum

- Lagning av putsskador långsidor mot utsidan av fastigheterna
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Dammbindning av betonggolv i källare.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Lokalvård	Dunaflex AB
Teknisk förvaltning/Felanmälan	Part Förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde årsavgiften den 1 juli 2025 med 5 % för att täcka förväntade framtida kostnadsökningar. Styrelsen motiverade höjningen även med att löpande amortering av lånen (minst 1 %) ska kunna påbörjas under 2026.

Efter höjningen ligger årsavgiften på 796 kr per m² och år, vilket bedöms ligga några procent under genomsnittet för många föreningar i närområdet och i Helsingborg som helhet.

Föreningen tog under 2025 ett lån på 3 mkr för att finansiera fönsterrenoveringen och mindre arbeten kring balkongerna. Fönstren i solläge kommer underhållas ungefär vart 6–7 år för att undvika sådana här omfattande renoveringar igen. Föreningens lån bedöms som låga i förhållande till föreningar av ungefär samma storlek (m² och antal lägenheter) i Helsingborg.

Styrelsen beslutade att dela upp lånen i fyra delar om 5,675 mkr vardera samt en del om 3 mkr. Bindningarna fördelades enligt följande: två lån med rörlig ränta (3 mkr respektive 5,675 mkr) samt tre lån bundna på 2, 3 respektive 5 år. Syftet är att skapa en buffert mot eventuella framtida räntehöjningar.

Utöver detta har styrelsen omförhandlat flera avtal och tecknat nya leverantörsavtal för att stärka föreningens ekonomi. Bland annat har trappstädning lagts ut på entreprenad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3,5 % och 2025-07-01 med 5 %.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade nya avtal med följande entreprenörer/leverantörer:

- Part Fastighetsförvaltning – teknisk förvaltning (avsevärd kostnadsbesparing, också kontor i Ängelholm med många kunder i Helsingborg)
- Dunalex – trappstädning (återgång till trappstäd på avtal)

Följande avtal omförhandlades/justerades:

- SBC – ekonomisk förvaltning (omförhandlades till lägre pris)
- NSR – optimering av kärl i soprum (kostnadsbesparing)

Övriga uppgifter

Styrelsen planerade under fjärde kvartalet 2025 en engångsamortering under 2026 om 500 tkr–1,25 mkr, med hänsyn till utfallet under första och andra kvartalet 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 085 205	2 951 973	2 739 939	2 549 775
Resultat efter fin. poster	120 126	-3 904 016	-856 608	-47 284
Soliditet (%)	28	31	43	44
Yttre fond	131 000	1 540 360	2 041 423	1 872 094
Taxeringsvärde	80 076 000	71 536 000	71 536 000	75 056 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	796	750	682	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	97,9	95,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 670	5 892	4 853	4 853
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 372	5 629	4 637	4 637
Sparande / kvm totalyta, kr	190	102	177	208
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	31	32	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	132	146	118	118
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	43	37	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	219	187	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	4,09	1,03	-
Räntekänslighet (%)	8,38	7,85	7,12	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	15 282 911	-	-	15 282 911
Upplåtelseavgifter	3 934 194	-	-	3 934 194
Fond, yttre underhåll	1 540 360	-1 540 360	131 000	131 000
Balanserat resultat	-6 480 844	-2 363 656	-131 000	-8 975 501
Årets resultat	-3 904 016	3 904 016	120 126	120 126
Eget kapital	10 372 604	0	120 126	10 492 731

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 844 501
Årets resultat	120 126
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 000
Totalt	-8 855 374

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	97 121
Balanseras i ny räkning	-8 758 253

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 085 205	2 951 973
Övriga rörelseintäkter	3	33 175	0
Summa rörelseintäkter		3 118 380	2 951 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 335 417	-5 188 652
Övriga externa kostnader	9	-250 370	-349 190
Personalkostnader	10	-92 636	-96 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-550 355	-310 980
Summa rörelsekostnader		-2 228 778	-5 945 789
RÖRELSERESULTAT		889 602	-2 993 816
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 492	13 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-777 968	-924 076
Summa finansiella poster		-769 476	-910 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		120 126	-3 904 016
ÅRETS RESULTAT		120 126	-3 904 016

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	33 190 788	31 570 759
Maskiner och inventarier	13	84 113	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 274 901	31 570 759
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 274 901	31 570 759
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 798	35 224
Övriga fordringar	14	2 549 421	1 686 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72 555	41 786
Summa kortfristiga fordringar		2 655 774	1 763 492
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 007 708	210 646
Summa kassa och bank		1 007 708	210 646
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 663 482	1 974 138
SUMMA TILLGÅNGAR		36 938 383	33 544 896

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 217 105	19 217 105
Fond för yttre underhåll		131 000	1 540 360
Summa bundet eget kapital		19 348 105	20 757 465
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 975 501	-6 480 844
Årets resultat		120 126	-3 904 016
Summa ansamlad förlust		-8 855 374	-10 384 861
SUMMA EGET KAPITAL		10 492 731	10 372 604
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 025 000	0
Summa långfristiga skulder		17 025 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 675 000	22 700 000
Leverantörsskulder		331 315	72 946
Skatteskulder		834	11 732
Övriga kortfristiga skulder		40 715	51 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	372 788	336 120
Summa kortfristiga skulder		9 420 652	23 172 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 938 383	33 544 896

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	889 602	-2 993 816
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	550 355	310 980
	1 439 957	-2 682 836
Erhållen ränta	8 492	13 876
Erlagd ränta	-774 773	-923 564
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	673 676	-3 592 524
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 096	-54 003
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	270 165	-61 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	921 745	-3 708 197
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 254 497	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 254 497	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 000 000	4 000 000
Amortering av lån	-4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 000 000	4 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 667 248	291 803
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 872 577	1 580 774
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 539 825	1 872 577

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sankt Peders gata är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,04 %
Yttertak	26,09 %
Fasader	5,22 %
Balkonger	1,70 %
Stamledningar VA	9,78 %
Stamledningar Värme	11,18 %
Styr & övervakning	3,26 %
Ventilation	26,09 %
El	6,52 %
Maskiner	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 065 978	2 890 968
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Pantsättningsavgift	8 798	5 158
Överlåtelseavgift	8 232	10 604
Administrativ avgift	157	1 119
Andrahandsuthyrning	17 640	16 730
Vidarefakturerade kostnader	-18 000	24 994
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	3 085 205	2 951 973

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	33 175	0
Summa	33 175	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	2 969	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 307	5 395
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	890	1 006
Städning enligt avtal	2 948	0
Besiktningar	0	19 000
Gemensamma utrymmen	0	894
Sophantering	3 625	0
Snöröjning/sandning	0	356
Serviceavtal	4 813	0
Fordon	0	1 640
Förbrukningsmaterial	5 182	0
Summa	27 734	28 291

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	11 844	1 300
Källarutrymmen	0	8 549
Dörrar och lås/porttele	425	0
VVS	17 056	2 240
Värmeanläggning/undercentral	0	650
Vattenskada	36 175	0
Summa	65 500	12 739

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	68 750
Dörrar och lås	16 838	0
VVS	0	2 394 364
Tak	12 000	0
Fönster	0	1 541 093
Balkonger/altaner	68 283	0
Summa	97 121	4 004 207

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	138 445	123 593
Uppvärmning	532 227	588 419
Vatten	184 542	172 533
Sophämtning/renhållning	46 497	54 287
Summa	901 711	938 832

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	118 984	76 528
Skadedjursförsäkring	19 125	17 083
Kabel-TV	25 474	30 953
Bredband	1 428	1 309
Fastighetsskatt	78 340	78 710
Summa	243 351	204 583

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 807	8 035
Juridiska åtgärder	0	6 775
Inkassokostnader	463	4 013
Revisionsarvoden internrevisor	5 000	5 000
Styrelseomkostnader	4 600	9 513
Fritids och trivselkostnader	9 056	738
Föreningskostnader	662	49 828
Studieverksamhet	5 000	0
Förvaltningsarvode enl avtal	172 667	209 852
Överlåtelsekostnad	12 348	14 042
Pantsättningskostnad	7 938	7 740
Övriga förvaltningsarvoden	4 585	7 860
Administration	8 760	6 667
Konsultkostnader	12 485	19 128
Summa	250 370	349 190

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Löner till kollektivanst	0	23 400
Övriga arvoden	20 100	0
Arbetsgivaravgifter	22 536	23 567
Summa	92 636	96 967

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	716 918	847 066
Övriga finansiella kostnader	61 050	77 010
Summa	777 968	924 076

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 489 836	37 489 836
Årets inköp	2 151 497	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 641 333	37 489 836
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 919 078	-5 608 098
Årets avskrivning	-531 468	-310 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 450 546	-5 919 078
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 190 788	31 570 759
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 255 000</i>	<i>10 255 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 076 000	41 536 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	30 000 000
Summa	80 076 000	71 536 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	103 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 000	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-18 887	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 887	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 113	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 304	24 551
Transaktionskonto	1 473 727	598 336
Borgo räntekonto	1 058 390	1 063 595
Summa	2 549 421	1 686 482

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 473	1 547
Förutbet försäkr premier	40 364	38 264
Förutbet kabel-TV	7 324	1 856
Förutbet bredband	119	119
Förutbet förvaltning	3 275	0
Summa	72 555	41 786

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	-	-	0	6 000 000
SEB	-	-	0	10 800 000
SEB	-	-	0	1 900 000
SEB	-	-	0	4 000 000
SEB	2026-05-28	2,41 %	3 000 000	0
SEB	2027-06-28	2,71 %	5 675 000	0
SEB	2026-06-28	2,43 %	5 675 000	0
SEB	2030-06-28	3,37 %	5 675 000	0
SEB	2028-06-28	2,80 %	5 675 000	0
Summa			25 700 000	22 700 000
Varav kortfristig del			8 675 000	22 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 700 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 396	73
Uppl kostnad Fastskött entrepr	1 296	0
Uppl kostnad Städning entrepr	2 948	0
Uppl kostn el	11 861	10 777
Uppl kostnad Värme	70 873	68 551
Uppl kostn räntor	8 898	5 703
Uppl kostnad Sophämtning	1 527	0
Uppl kostnad arvoden	5 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	510	0
Förutbet hyror/avgifter	263 479	251 016
Summa	372 788	336 120

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

25 700 000

2024-12-31

22 700 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

Emil Johnsson
Ordförande

Benjamin Anderhorn
Styrelseledamot

Camilla Berg
Styrelseledamot

Conny Gunnarsson
Styrelseledamot

Emil Fransson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Alexandra Ong
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 12:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 15:20

DOCUMENT ID:

HkGSjLF2JMx

ENVELOPE ID:

BkSiUF31Mx-HkGSjLF2JMx

DOCUMENT NAME:

Brf Sankt Peders gata, 769609-2696 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

7035c200ba92925a5417b11434b48bc5a16c3fcf653db2d50be26ec9f135233579e573d4f35c1e17f61ee56698dc
b46ebd45a920578c6ffe197e291221f8199a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emil Oskar Fransson emil.fransson96@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 15:30 21.05.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 212.31.164.206
2. CARL-GUSTAF BENJAMIN ANDERHORN banderhorn@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 15:59 21.05.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.64
3. Emil Johannes Johnsson emil.johnsson.brf@sanktpeters.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 19:40 21.05.2026 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 195.216.54.152
4. Bertil Conny Gunnarsson gunnarsson.hbg@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 19:58 21.05.2026 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.4.184
5. CAMILLA BERG millapiraya@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 21:43 21.05.2026 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.226.83
6. KA MAN ALEXANDRA ONG alexandra.ong@borevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 12:11 22.05.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.237.137

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sankt Peders gata för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2024 har inte varit föremål för yrkesmässig revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2025 har därmed inte utförts.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sankt Peders gata för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 12:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 15:20

DOCUMENT ID:

SJISsLt3JGe

ENVELOPE ID:

rkSiLFnJMg-SJISsLt3JGe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse med logga - Brf Sankt Peders Gata.
pdf

2 pages

SHA-512:

f930ca36a270313117e2484da649443b307177d3d43c3
295787a82df1595340bcd8ed4ab2d0d441282f79b0d455
d6f5f5fd5512e99852f8a1d20088f8b31c4e0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KA MAN ALEXANDRA ONG	Signed	22.05.2026 12:11	eID	Swedish BankID
G alexandra.ong@borevisio n.se	Authenticated	22.05.2026 12:04	Low	IP: 31.211.237.137

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed