



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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sankta Thora

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2021 och 2050.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Hans Knutagård	Ordförande	
Erik Hedin	Ledamot	
John Rosendahl	Ledamot	Avgår p.g.a. flytt.
Eva Gunilla Svensson	Ledamot	
Anne Marie Wangel	Ledamot	
Johannes Viberg Nielsen	Ledamot	
Eric Alftren	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eric Alftren, Hans Knutagård, John Rosendahl, Eva Gunilla Svensson och Johannes Viberg Nielsen.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andrea Åkesson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Cronan Gotz

Ann-Britt Kylén

Stefan Zadik

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Thora 5	2010	Malmö
Thora 6	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.

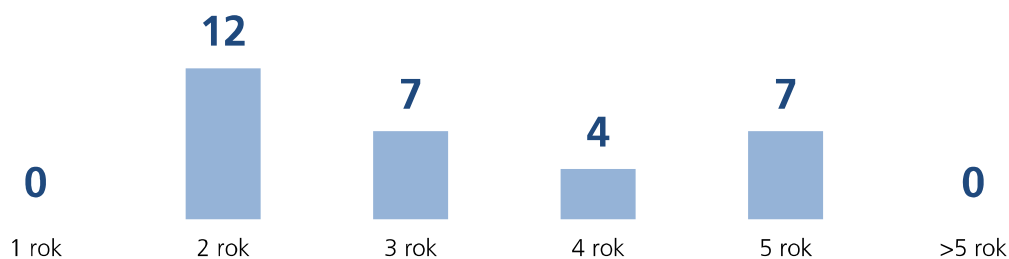
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 184 m², varav 2 805 m² utgör boyta och 379 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Olivlivs	45 m ²	Tills vidare
Ramona	139 m ²	Tills vidare
Mamma Mia	85 m ²	Tills vidare
Malmö Relax Center	45 m ²	Tills vidare
Linas Skönhetssalong	65 m ²	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu och dusch

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades Löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Källare, bastu	2022	Renovering av golv, brunnar och dusch
Fönsterramar	2022	Nya fönsterramar på vindsvåning Exercisgatan 11.
Tvättstugor	2022	Två nya tvättmaskiner och ett torskskåp.
Portar	2021	Portar; byte av portar ut mot gata.
Åtgärder utifrån OVK-protokoll	2021	Rensning av kanaler bl a
Trapphus	2021	Ommålning och renovering av trapphus
Relining av avloppsrör	2020	Enligt underhållsplan, etapp 2, ledningar från fastigheterna
Källaren	2019	Väggar; Löpande utbyte och uppfräschning av puts på väggarna
Innergården	2019	Muren och gårdshuset; Målet om samt mindre reparationer
Källaren	2018	Väggar; Löpande utbyte och uppfräschning av puts på väggarna
Källaren	2018	Vatten/avloppsrör; byte av två avloppsrör
Relining av avloppsrör	2018	Enligt underhållsplan, etapp 1 ledningar från lägenheter
Brandskydd	2018	Samtliga rökluckor har renoverats, brandvarnare, brandsläckare och Exit skyltar har installerats
Innergården, växter	2018	Nyplantering av växter
Innergården, gräsmattan	2018	Nysådd och markarbete
Källaren	2018	Råttstopp; Installation av ytterligare råttstopp i avloppsrör
Tvättstuga	2018	Ny tvättmaskin har införskaffats
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av styrsystem för fjärrvärme	2023	
Renovering av gårdshus	2024	
Byte av fjärrvärmeundercentral	2026	Thora 5 och Thora 6
Renovering av två hissar	2027	Avser hissar i Thora 6
Omfogning av bruksfog mot gården	2028	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Klågerups Mark och Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel TV
OwnIT	Bredband
Stena Recycling	Återvinning
Eon	El samt fjärrvärme
VA Syd	Vatten och avlopp
Schindler	Hiss; Underhåll och reparation
Samhall	Städning av entréer och trapphus
Bostadsrätterna Sverige	Allmänna råd och rättsfrågor
KIWA Inspecta AB	Hiss; Inspection
Tak & brandskydd	Besiktning och underhåll av brandsläckare etc
EP-service	Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
Örestads bevakning	Fastighetsjour

Föreningens ekonomi

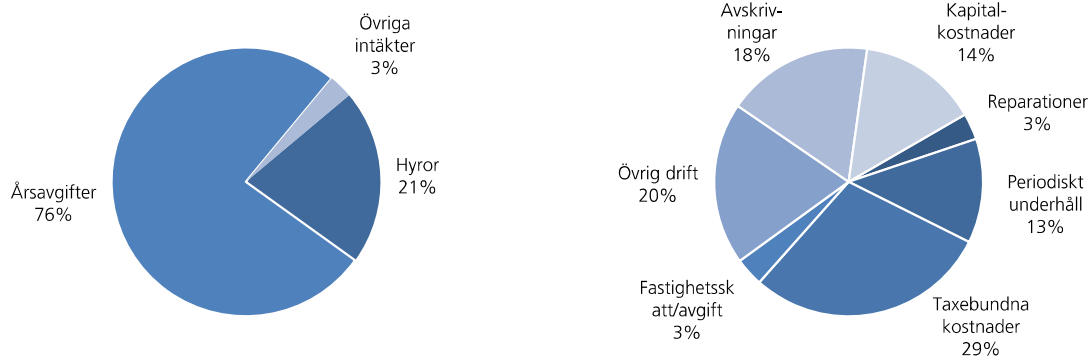
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 172 116	3 250 805
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 303 986	2 224 394
Finansiella intäkter	4 409	175
Ökning av kortfristiga skulder	92 911	44 252
	2 401 306	2 268 820
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 569 480	3 942 427
Finansiella kostnader	335 751	258 340
Ökning av materiella anläggningstillgångar	56 550	0
Ökning av kortfristiga fordringar	32 885	46 742
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
	2 094 666	4 347 509
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 478 755	1 172 116
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	306 640	-2 078 689

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll har styrelsen reparerat bastuutrymmet och lagt in råttstopp. Fönsterramar på våning 5 i Exercisgatan 11 har bytts ut. Vidare har elledningar bytts ut och undercentral installerats för Olivlivs. Ett räcke för barnvagnar har satts upp i porten i Exercisgatan 13. Uppdraget från Årsstämman med renovering av gårdshuset och lekplatsen har fortgått med en tillsatt grupp. Vår- och höstdag har hållits där alla hjälpt till med de gemensamma utrymmena samt sedvanlig kräftsiva och första adventskaffe på gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	607	601	617
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 266	999	917	1 053
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 344	7 380	7 415	7 799
Elkostnad/m ² totalyta	30	24	23	23
Värmekostnad/m ² totalyta	129	122	104	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	25	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	79	134	157
Soliditet (%)	63	63	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4	-2 378	-1 082	155
Nettoomsättning (tkr)	2 310	2 231	2 145	2 255

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 805 m² bostäder och 379 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	40 864 491	0	0	40 864 491
Reservfond	15 339	0	0	15 339
Upplåtelseavgifter	1 878 462	0	0	1 878 462
Fond för yttre underhåll	264 563	258 000	-250 000	256 563
S:a bundet eget kapital	43 022 855	258 000	-250 000	43 014 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 077 356	-258 000	-2 128 203	-4 691 153
Årets resultat	-3 678	-3 678	2 378 203	-2 378 203
S:a fritt eget kapital	-7 081 034	-261 678	250 000	-7 069 356
S:a eget kapital	35 941 821	-3 678	0	35 945 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 678
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 819 356
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 000
summa balanserat resultat	-7 081 034

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

264 563
-6 816 471

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 310 074	2 230 994
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-6 088	-6 600
Summa rörelseintäkter		2 303 986	2 224 394
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 407 295	-3 540 582
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 477	-304 756
Personalkostnader	Not 6	-58 709	-97 089
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-406 842	-402 004
Summa rörelsekostnader		-1 976 322	-4 344 431
RÖRELSERESULTAT		327 664	-2 120 038
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 409	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 751	-258 340
Summa finansiella poster		-331 343	-258 165
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 678	-2 378 203
ÅRETS RESULTAT		-3 678	-2 378 203

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	55 462 154	55 866 168
Maskiner	Not 9	53 723	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 515 876	55 866 168
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 515 876	55 866 168
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		31 886	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 622 914	1 315 276
Summa kortfristiga fordringar		1 654 800	1 315 276
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 654 800	1 315 276
SUMMA TILLGÅNGAR		57 170 676	57 181 444

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 742 953	42 742 953
Reservfond		15 339	15 339
Fond för yttre underhåll	Not 11	264 563	256 563
Summa bundet eget kapital		43 022 855	43 014 855
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 077 356	-4 691 153
Årets resultat		-3 678	-2 378 203
Summa fritt eget kapital		-7 081 034	-7 069 356
SUMMA EGET KAPITAL		35 941 821	35 945 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	8 200 000
Summa långfristiga skulder		0	8 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 600 000	12 500 000
Leverantörsskulder		92 040	105 439
Skatteskulder		140 684	141 394
Övriga skulder		91 160	73 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	304 972	215 585
Summa kortfristiga skulder		21 228 856	13 035 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 170 676	57 181 444

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	150 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 752 803	1 701 750
Hyror lokaler momspliktiga	479 900	453 664
Hyror förråd	4 836	4 836
Kabel-TV intäkter	20 700	20 700
Bredbandsintäkter	50 040	50 040
Hysesrabatt	-3 698	0
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Öresutjämning	-62	3
	2 310 074	2 230 994

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	-6 088	-6 600
	-6 088	-6 600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 223	54 266
	Fastighetsskötsel beställning	13 663	9 623
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 607	1 065
	Snöröjning/sandning	5 837	6 302
	Städning entreprenad	34 500	41 268
	Hissbesiktning	5 737	5 496
	Gemensamma utrymmen	5 169	23 491
	Sophantering	0	6 809
	Gård	632	8 836
	Serviceavtal	27 499	24 145
	Förbrukningsmateriel	2 714	12 698
	Teleport/hissanläggning	9 159	7 966
	Brandskydd	13 051	46 386
		180 791	248 350
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	6 720
	Lokaler	5 574	13 514
	Gemensamma utrymmen	0	2 672
	Tvättstuga	23 298	10 509
	Sophantering/återvinning	0	567
	Entré/trapphus	1 195	0
	Lås	0	1 326
	VVS	11 130	49 930
	Ventilation	0	55 005
	Elinstallationer	7 188	8 438
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 298
	Hiss	14 717	20 081
	Tak	5 138	0
	Fasad	0	851
	Balkonger/altaner	0	2 906
	Mark/gård/utemiljö	2 747	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 318	0
		73 305	181 817
	Periodiskt underhåll		
	Bastu/pool	101 525	0
	Entré/trapphus	0	1 920 971
	Ventilation	46 689	224 991
	Elinstallationer	70 670	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	141 701
	Fönster	71 300	0
		290 183	2 287 663
	Taxebundna kostnader		
	El	96 202	77 173
	Värme	412 218	398 544
	Vatten	92 112	90 555
	Sophämtning/renhållning	70 365	64 281
	Grovsopor	4 772	5 052
		675 668	635 605
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 093	21 782
	Kabel-TV	13 542	0
	Bredband	71 172	84 215
		107 807	105 997
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 540	81 150
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 407 295	3 540 582

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 209	1 250
	Medlemsinformation	75	0
	Tele- och datakommunikation	5 187	2 033
	Juridiska åtgärder	0	10 056
	Inkassering avgift/hyra	0	451
	Revisionsarvode extern revisor	14 216	14 094
	Föreningskostnader	3 508	1 138
	Styrelseomkostnader	6 445	6 672
	Fritids- och trivselkostnader	1 882	7 286
	Förvaltningsarvode	51 887	37 708
	Administration	11 748	604
	Konsultarvode	0	218 224
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 320	5 240
		103 477	304 756

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	76 904
	Sociala kostnader	10 409	20 185
		58 709	97 089

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	404 014	402 004
	Maskiner	2 828	0
		406 842	402 004

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 300 670	60 300 670
	Utgående anskaffningsvärde	60 300 670	60 300 670
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 434 502	-4 032 498
	Årets avskrivningar enligt plan	-404 014	-402 004
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 838 516	-4 434 502
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 462 154	55 866 168
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 632 000	29 700 000
	Taxeringsvärde mark	23 365 000	26 238 000
		55 997 000	55 938 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 600 000	52 200 000
	Lokaler	3 397 000	3 738 000
		55 997 000	55 938 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	56 550	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	56 550	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 828	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 828	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	53 722	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	144 159	143 160
	Skattefordran	0	-9 287
	Momsavräkning	0	9 287
	Klientmedel hos SBC	424 549	557 992
	Räntekonto hos SBC	1 054 207	614 124
		1 622 914	1 315 276

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	256 563	508 126
	Reservering enligt stadgar	258 000	256 563
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-250 000	-508 126
	Vid årets slut	264 563	256 563

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Swedbank	3,180 %	6 200 000	6 200 000	Rörligt
	Swedbank	3,650 %	6 200 000	6 200 000	2023-09-05
	Swedbank	2,530 %	8 200 000	8 300 000	2023-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		20 600 000	20 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 600 000	-12 500 000	
			0	8 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 100 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 400 000	34 400 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	27 698	47 600
	Sociala avgifter	8 703	14 900
	Ränta	61 206	1 964
	Avgifter och hyror	0	151 121
	Avgifter och hyror	202 667	0
	Förutbetalda avg/hyror konvert	4 698	0
		304 972	215 585

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 beställde styrelsen en energirådgivningsrapport och mot bakgrund av denna beslutades att installera trådlösa givare för att reglera framledningstemperaturen i fastigheterna och därmed effektivisera systemet och minska värmeförbrukningen.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Hans Knutagård
Ordförande

Erik Hedin
Ledamot

John Rosendahl
Ledamot

Eva Gunilla Svensson
Ledamot

Anne Marie Wangel
Ledamot

Johannes Viberg Nielsen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG

Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sankta Thora, org. nr 769620-5348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sankta Thora för år 2022.

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 2022 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Sankta Thora för år 2022 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 trygghande 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Malmö den dag som framgår av den digitala underskriften

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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 omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga 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

www.sbc.se