



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sankta Thora



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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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

Revisor

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

KPMG

Valberedning

Cronan Gotz

Håkan Runerius

Stefan Zadik

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

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.

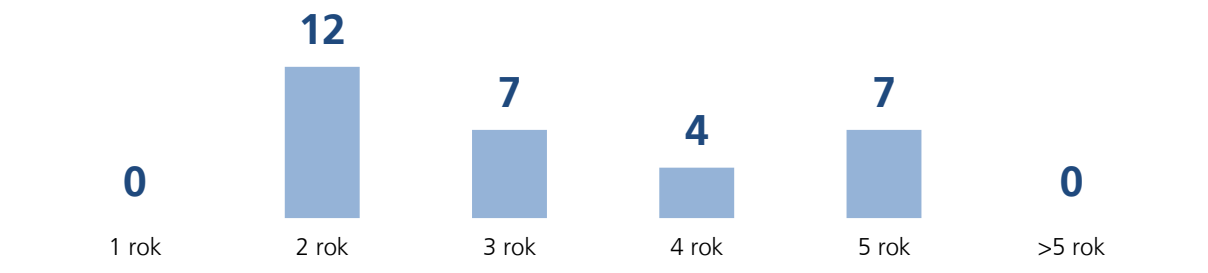
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 179 m², varav 2 805 m² utgör lägenhetsyta och 374 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och 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	Kommentar
Gårdshus	20 kvm
Bastu	Bastu med dusch och träningscykel finns i källaren

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining av avloppsrör	2020	Enligt underhållsplan, etapp 2, ledningar från fastigheterna
Innergården	2019	Muren och gårdshuset; Målat om samt mindre reparationer
Källaren	2019	Väggar; Löpande utbyte och uppfräschning av puts på väggarna
Innergården, växter	2018	Nyplantering av växter
Innergården, gräsmattan	2018	Nysådd och markarbete
Relining av avloppsrör	2018	Enligt underhållsplan, etapp 1 ledningar från lägenheter
Källaren	2018	Väggar; Löpande utbyte och uppfräschning av puts på väggarna
Brandskydd	2018	Samtliga rökluckor har renoverats, brandvarnare, brandsläckare och Exit skyltar har installerats
Källaren	2018	Vatten/avloppsrör; byte av två avloppsrör
Tvättstuga	2018	Ny tvättmaskin har införskaffats
Källaren	2018	Råttstopp; Installation av ytterligare råttstopp i avloppsrör
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lekplats	2021	Ny lekställning och sandlåda
Åtgärder utifrån OVK-protokoll	2021	Rensning av kanaler bl a
Trapphus	2021	Ommålning och renovering av trapphus
Portar	2021	Portar; byte av portar ut mot gata.
Avledning av vatten från stuprör	2021	För att undvika att regnvattnet går direkt ner i marken
Renovering av gårdshus	2022	
Omläggning av plattor på gården	2022	Avledning av regnvatten
Renovering av två hissar	2023	Avser hissar i Thora 6
Omfogning av bruksfog mot gården	2023	
Byte av fjärrvärmeundercentral	2024	Thora 5 och Thora 6
Byte av radiatorer i lgh och allmänna utrymmen	2024	
OVK	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

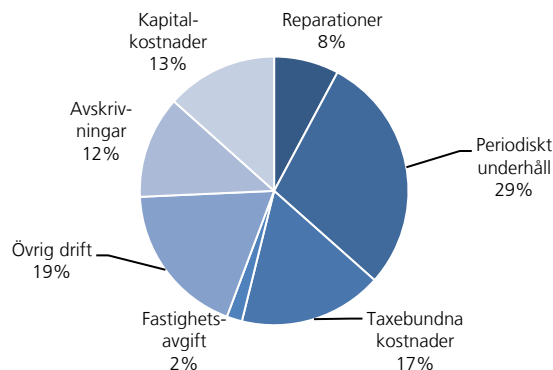
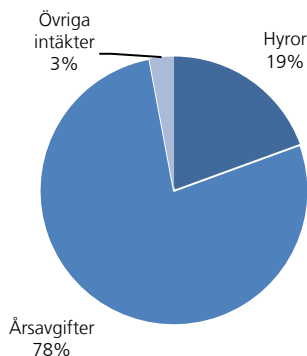
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Klågerups Mark och Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Canal Digital	Kabel TV
OwnIT	Bredband
Stena Recycling	Återvinning
Eon	El samt fjärrvärme
VA Syd	Vatten och avlopp
Schindler	Hiss; Underhåll och reparation
Samhall	Städning av entreer, tvättstugor, andra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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 293 343	1 189 183
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 172 551	2 255 924
Finansiella intäkter	-28	-8
Medlemsinsatser	2 800 000	0
	4 972 523	2 255 916
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 416 997	1 200 211
Finansiella kostnader	435 884	498 247
Ökning av kortfristiga fordringar	3 376	1 972
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	58 804	351 326
	3 015 061	2 151 756
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 250 805	1 293 343
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 957 462	104 160

*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

En ny underhållsplan har upprättats med hjälp av SBC som sträcker sig fram till år 2050. Enligt denna har föreningen periodiskt underhåll för 116 kr/m² i snitt per år vilket ligger nära mediankostnaden för Malmö - 110kr/m² och år.

Samtliga fem affärslokaler är uthyrda, ett antal månader under 2020 har styrelsen beviljat hyresrabatt med anledning av covid-19 samt tagit del av statens hyresstöd. En lyckad försäljning av föreningens sista hyresrätt har gett ett gott tillskott i kassan. De finansiella kostnaderna har minskat avsevärt i samband med omläggning av en betydande del av föreningens lån.

Under 2020 har relining etapp två av två genomförts.

En uppsättning maskiner såsom skruvdragare, slagborr, sågar och slipmaskin har införskaffats och står till medlemmarnas förfogande.

Två gårdsdagar har kunnat genomföras med god uppslutning medan andra sociala aktiviteter som bl a adventsglögg och kräftskiva fått ställas in pga covid-19.

Byte av tre portar och passersystem har påbörjats och beräknas vara klart innan sommaren 2021. Renovering av två av tre trapphus kommer att genomföras under 2021. Styrelsen har konsulterat expertis både vad gäller portar och trapphus för att i den mån det är rimligt kunna återställa dessa till 1920-talets utförande utseendemässigt.

OVK genomfördes 2019 och arbete med ventilationen pågår under början av 2021.

Styrelsen kommer att anlita SBC för att ta fram en flerårsbudget baserad på den nya underhållsplanen.

Stämman gav styrelsen i uppdrag att ta fram förslag på ny lekplats till kommande årsstämma.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	629	617	617	582
Hyror/m ² hyresrättsyta	834	1 053	1 035	989
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 761	7 799	7 836	7 873
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	107	109	116	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	137	157	157	158
Soliditet (%)	64	63	62	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 082	155	-931	-313
Nettoomsättning (tkr)	2 145	2 255	2 247	2 124

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 805 m² bostäder och 374 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	1 124 054	0	39 740 437
Reservfond	15 339	0	0	15 339
Upplåtelseavgifter	1 878 462	1 675 946	0	202 516
Fond för yttre underhåll	508 126	256 563	-5 000	256 563
S:a bundet eget kapital	43 266 418	3 056 563	-5 000	40 214 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 860 354	-256 563	160 454	-3 764 245
Årets resultat	-1 082 362	-1 082 362	-155 454	155 454
S:a ansamlad förlust	-4 942 716	-1 338 925	5 000	-3 608 791
S:a eget kapital	38 323 702	1 717 638	0	36 606 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 082 362
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 603 792
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-256 563
summa balanserat resultat	-4 942 717

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

508 126
-4 434 591

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	2 145 261	2 255 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 290	637
Summa rörelseintäkter		2 172 551	2 255 924
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 075 434	-1 023 105
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 952	-101 698
Personalkostnader	Not 6	-84 611	-75 409
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-402 004	-402 004
Summa rörelsekostnader		-2 819 001	-1 602 215
RÖRELSERESULTAT		-646 450	653 709
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-28	-8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435 884	-498 247
Summa finansiella poster		-435 912	-498 255
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 082 362	155 454
ÅRETS RESULTAT		-1 082 362	155 454

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	56 268 172	56 670 176
Summa materiella anläggningstillgångar	56 268 172	56 670 176
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 268 172	56 670 176
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 347 163	1 386 385
Summa kortfristiga fordringar	3 347 223	1 386 385
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 347 223	1 386 385
SUMMA TILLGÅNGAR	59 615 395	58 056 561

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 742 953	39 942 953
Reservfond		15 339	15 339
Fond för yttre underhåll	Not 10	508 126	256 563
Summa bundet eget kapital		43 266 418	40 214 855
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 860 354	-3 764 245
Årets resultat		-1 082 362	155 454
Summa fritt eget kapital		-4 942 716	-3 608 791
SUMMA EGET KAPITAL		38 323 702	36 606 064
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 300 000	8 400 000
Summa långfristiga skulder		8 300 000	8 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 500 000	12 500 000
Leverantörsskulder		71 078	98 888
Skatteskulder		138 934	153 540
Övriga skulder		69 273	81 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	212 408	216 337
Summa kortfristiga skulder		12 991 693	13 050 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 615 395	58 056 561

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	150 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 686 315	1 654 218
Hyror bostäder	7 068	84 816
Hyror lokaler momspliktiga	409 284	440 682
Hyror förråd	6 033	4 836
Kabel-TV intäkter	20 385	20 700
Bredbandsintäkter	49 628	50 040
Hyresrabatt	-33 446	0
Öresutjämning	-6	-5
	2 145 261	2 255 287

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	24 503	0
Återbäring försäkringsbolag	1 592	0
Övriga intäkter	1 195	637
	27 290	637

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 376	53 833
	Fastighetsskötsel beställning	4 089	10 119
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 044	7 484
	Snöröjning/sandning	0	1 963
	Städning entreprenad	48 739	42 636
	Städning enligt beställning	824	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 440
	Hissbesiktning	5 426	18 535
	Gemensamma utrymmen	16 056	0
	Soppantering	0	1 829
	Gård	813	3 061
	Serviceavtal	19 340	22 146
	Förbrukningsmateriel	2 978	16 370
	Brandskydd	4 261	622
		158 945	199 037
	Reparationer		
	Lokaler	7 388	5 004
	Tvättstuga	15 304	0
	Entré/trapphus	610	0
	Lås	384	676
	VVS	51 867	2 031
	Värmeanläggning/undercentral	12 504	0
	Elinstallationer	77 878	5 534
	Hiss	58 899	15 175
	Fasad	0	43 007
	Skador/klotter/skadegörelse	9 638	1 879
	Vattenskada	20 971	0
		255 442	73 306
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	388 229	0
	Lokaler	35 811	0
	Tvättstuga	72 637	0
	Källare	186 759	0
	VVS	133 309	5 000
	Värmeanläggning	18 426	0
	Hiss	98 762	0
		933 932	5 000
	Taxebundna kostnader		
	El	75 392	73 588
	Värme	339 909	347 829
	Vatten	82 053	83 380
	Sophämtning/renhållning	58 614	57 330
	Grovsopor	6 454	1 538
		562 422	563 665
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 092	20 966
	Bredband	83 356	82 441
		104 448	103 407
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 244	78 690
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 075 434	1 023 105

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 490	1 213
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 033	14 033
	Föreningskostnader	1 380	396
	Styrelseomkostnader	8 213	5 815
	Fritids- och trivselkostnader	3 837	4 350
	Studieverksamhet	0	1 160
	Förvaltningsarvode	57 830	49 217
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 257
	Administration	93 600	3 264
	Konsultarvode	69 381	15 497
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 070
		256 952	101 698
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 799	59 400
	Kostnadsersättningar	0	167
	Sociala kostnader	17 812	15 842
		84 611	75 409
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	402 004	402 004
		402 004	402 004

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-3 630 494	-3 228 490
	Årets avskrivningar enligt plan	-402 004	-402 004
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 032 498	-3 630 494
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 268 172	56 670 176
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 700 000	29 700 000
	Taxeringsvärde mark	26 238 000	26 238 000
		55 938 000	55 938 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 200 000	52 200 000
	Lokaler	3 738 000	3 738 000
		55 938 000	55 938 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	96 358	92 552
	Klientmedel hos SBC	3 250 805	1 293 343
	Fordringar	0	490
		3 347 163	1 386 385

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	256 563	301 296
	Reservering enligt stadgar	256 563	256 563
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-5 000	-301 296
	Vid årets slut	508 126	256 563

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,400 %	6 200 000	0	2021-09-28
SEB	0,400 %	6 200 000	0	2021-09-28
Swedbank	1,246 %	0	400 000	Rörligt
Swedbank	3,720 %	0	3 000 000	2020-09-28
Swedbank	1,840 %	0	9 000 000	2020-09-25
Swedbank	2,530 %	8 400 000	8 500 000	2023-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		20 800 000	20 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 500 000	-12 500 000	
		8 300 000	8 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 300 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	34 400 000	34 400 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	37 500	37 500
Sociala avgifter	12 154	11 783
Ränta	2 046	4 559
Avgifter och hyror	160 708	162 495
	212 408	216 337

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av tre portar och passersystem har påbörjats och beräknas vara klart innan sommaren 2021. Renovering av två av tre trapphus kommer att genomföras under 2021. Styrelsen har konsulterat expertis både vad gäller portar och trapphus för att i den mån det är rimligt kunna återställa dessa till 1920-talets utförande utseendemässigt.

OVK genomfördes 2019 och arbete med ventilationen pågår under början av 2021.

Styrelsen kommer att anlita SBC för att ta fram en flerårsbudget baserad på den nya underhållsplanen.

Stämman gav styrelsen i uppdrag att ta fram förslag på ny lekplats till kommande årsstämma.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 25 / 4 2021



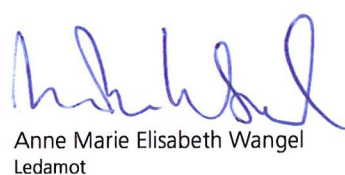
Hans Kristian Thorild Knutagård
Ordförande



Johannes Viberg Nielsen
Kassör



John Arne Rosendahl
Ledamot



Anne Marie Elisabeth Wangel
Ledamot



Karl Sven Oskar Lindberg
Sekreterare



Erik Johan Hedin
Ledamot



Eva Gunilla Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2021
KPMG AB



Andréa 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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovi- sningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsen- tliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 30 april 2021

KPMG AB



Andrea Akesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	1 701 000	1 686 315	1 654 000
Hyror bostäder	0	7 068	84 000
Hyror lokaler momspliktiga	436 000	409 284	440 000
Hyror förråd	8 000	6 033	4 000
Kabel-TV intäkter	20 000	20 385	20 000
Bredbandsintäkter	50 000	49 628	50 000
Hysesrabatt	0	-33 446	0
Öresutjämning	0	-6	0
Extra statligt stöd	0	24 503	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 592	0
Övriga intäkter	0	1 195	0
	2 215 000	2 172 551	2 252 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-57 000	-53 376	-54 000
Fastighetsskötsel beställning	-19 000	-4 089	-67 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-3 044	-2 000
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-15 000
Städning entreprenad	-46 000	-48 739	-46 000
Städning enligt beställning	-1 000	-824	-1 000
Hissbesiktning	-20 000	-5 426	-6 000
Gemensamma utrymmen	0	-16 056	-1 000
Sophantering	-1 000	0	0
Gård	-5 000	-813	-4 000
Serviceavtal	-6 000	-19 340	-33 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-2 978	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-6 000
Brandskydd	-1 000	-4 261	0
	-183 000	-158 945	-240 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-98 000	0	-135 000
Lokaler	0	-7 388	0
Tvättstuga	0	-15 304	0
Entré/trapphus	0	-610	0
Lås	0	-384	0
VVS	0	-51 867	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-12 504	0
Elinstallationer	0	-77 878	0
Hiss	0	-58 899	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-9 638	0
Vattenskada	0	-20 971	0
	-98 000	-255 442	-135 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-1 000 000	-388 229	-350 000
Lokaler	0	-35 811	0
Tvättstuga	0	-72 637	0
Källare	0	-186 759	0
VVS	0	-133 309	-350 000
Värmeanläggning	0	-18 426	0
Hiss	0	-98 762	0
Balkonger/altaner	0	0	-200 000
	-1 000 000	-933 932	-900 000

Taxebundna kostnader			
El	-77 000	-75 392	-71 000
Värme	-362 000	-339 909	-384 000
Vatten	-84 000	-82 053	-82 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-58 614	-53 000
Grovsopor	-2 000	-6 454	-6 000
	-585 000	-562 422	-596 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-21 092	-21 000
Bredband	-86 000	-83 356	-87 000
	-108 000	-104 448	-108 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-79 000	-60 244	-78 717
	-79 000	-60 244	-78 717
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 490	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 033	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 380	-4 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-8 213	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-3 837	-2 000
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-52 000	-57 830	-52 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	0	-1 000
Administration	-4 000	-93 600	-14 000
Konsultarvode	0	-69 381	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 190	-5 000
	-95 000	-256 952	-104 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-61 000	-66 799	-61 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-17 812	-19 000
	-81 000	-84 611	-80 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-403 000	-402 004	-403 000
	-403 000	-402 004	-403 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 632 000	-2 819 001	-2 644 717
RÖRELSERESULTAT	-417 000	-646 450	-392 717
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	6	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-34	0
Låneräntor	-262 120	-435 884	-503 000
	-262 120	-435 912	-503 000
RESULTAT	-679 120	-1 082 362	-895 717

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 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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