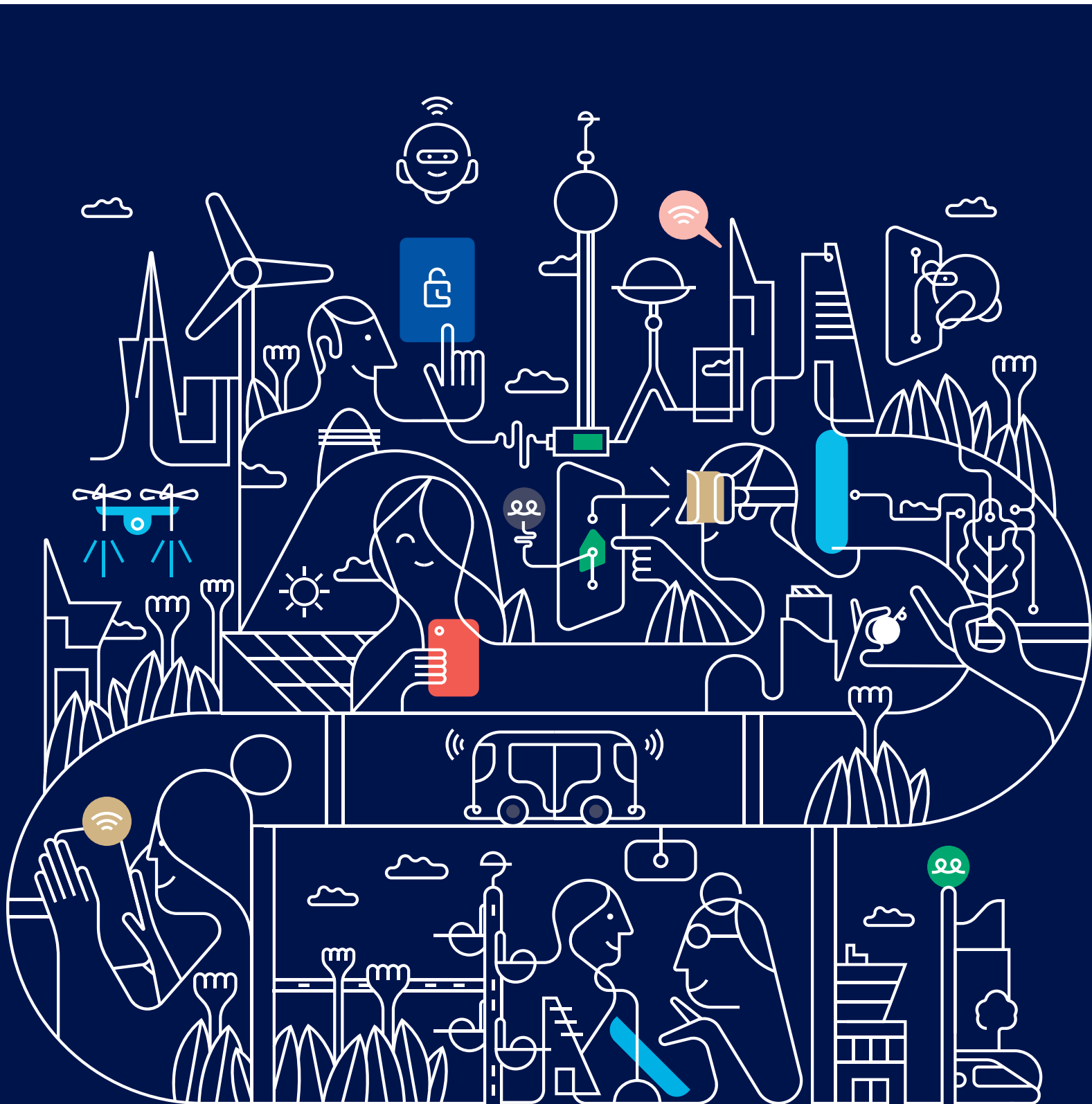




Varsågod!

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 Thorburnsgatan 2

Styrelsen får härmed avge 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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2005-08-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Felicia Sjöstrand	Ordförande
Olof Ekborg	Ledamot
Theodor Kjaergaard	Ledamot
Thomas Pettersson	Ledamot
Patric Andreas Salo Södergren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Nyberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
---------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 9:11	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.

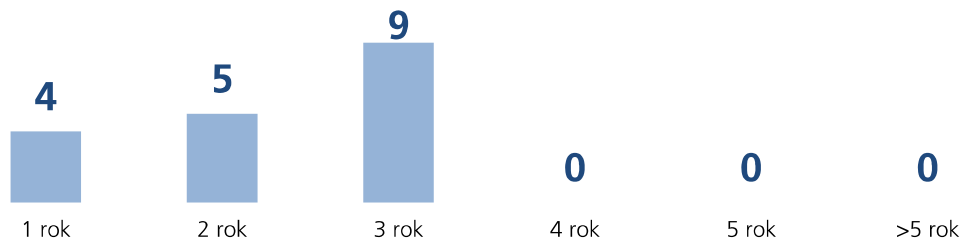
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 041 m², varav 1 041 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelförråd

Innergård

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ventilationskontroll	2021
Fönsterrenovering	2019
Målning av tak vid porten till Framnäsgratan 10	2019
Målning av putsad fasad mot innergård	2017
Fasadputs och målning på nedre delen av fasaden mot gatan	2015
Staket på innergård	2014
Relining utförd på avloppsstammarna	2011
plattläggning på innergården	2010
Sanering av ventilationssystemet	2010
Omläggning av tak	2006
Trädgårdsskjul för sopor	2005
Renovering av fönster utvändigt	2004
Lagning och målning av fasad	2004

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining	2023	Gäller endast uppgång på framnäsgatan
Relining på avloppsstammarna	2024	prel.
Omläggning av tak	2025	prel.
Målning av trappuppgångar	2025	prel.
Portrenovering	2025	prel.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sophämtning	Renova Miljö AB
El - ej hushållsel	Göteborg Energi AB
Internetleverantör	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

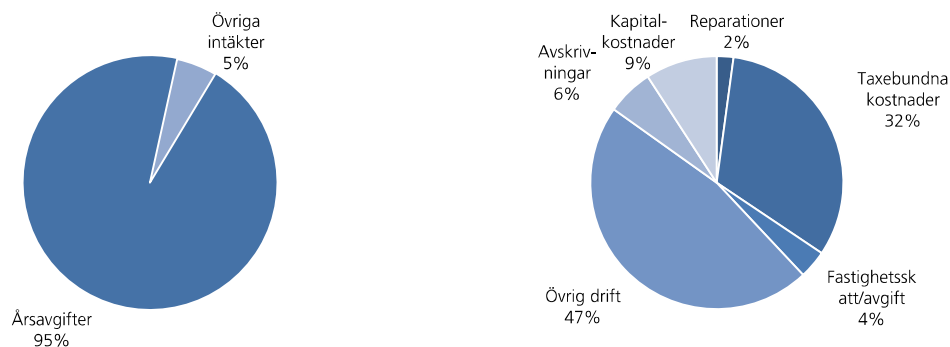
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	234 716	319 245
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	762 935	701 969
Finansiella intäkter	2 239	3
Medlemsinsatser	1 580 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	37 451	0
	2 382 625	701 972
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	711 741	612 504
Finansiella kostnader	77 320	70 391
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	37 394
Ökning av kortfristiga fordringar	13 036	10 153
Minskning av långfristiga skulder	47 092	50 842
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 217
	849 189	786 501
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 768 152	234 716
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 533 435	-84 529

*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

I januari 2022 sålde vi lokalen som tidigare varit verksamhet för att det istället ska bli 2 nya lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	698	698	698
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 927	5 336	5 388	5 662
Elkostnad/m ² totalyta	29	20	15	21
Värmekostnad/m ² totalyta	133	113	99	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	37	33	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	68	72	63
Soliditet (%)	54	48	48	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-74	-29	66	-1 727
Nettoomsättning (tkr)	763	697	677	687

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 041 m² bostäder.

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	6 737 750	462 400	0	6 275 350
Upplåtelseavgifter	1 127 400	1 117 600	0	9 800
Fond för yttre underhåll	219 300	76 662	0	142 638
S:a bundet eget kapital	8 084 450	1 656 662	0	6 427 788
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 649 615	-76 662	-29 455	-1 543 498
Årets resultat	-73 667	-73 667	29 455	-29 455
S:a fritt eget kapital	-1 723 281	-150 329	0	-1 572 953
S:a eget kapital	6 361 169	1 506 333	0	4 854 835

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-73 667
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 572 953
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 662
summa balanserat resultat	-1 723 282

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 723 282
----------------------------------	-------------------

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	762 935	697 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 853
Summa rörelseintäkter		762 935	701 969
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-480 547	-516 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 364	-58 583
Personalkostnader	Not 6	-39 830	-37 529
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-49 779	-48 532
Summa rörelsekostnader		-761 520	-661 036
RÖRELSERESULTAT		1 415	40 933
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 239	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 320	-70 391
Summa finansiella poster		-75 082	-70 388
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-73 667	-29 455
ÅRETS RESULTAT		-73 667	-29 455

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	9 836 941	9 879 241
Inventarier	Not 9	23 683	31 162
Summa materiella anläggningstillgångar		9 860 624	9 910 403
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 862 624	9 912 403
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 765	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 815 270	276 563
Summa kortfristiga fordringar		1 823 035	276 563
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		224	224
Summa kassa och bank		224	224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 823 259	276 787
SUMMA TILLGÅNGAR		11 685 883	10 189 190

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 865 150	6 285 150
Fond för yttre underhåll	Not 12	219 300	142 638
Summa bundet eget kapital		8 084 450	6 427 788
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 649 615	-1 543 498
Årets resultat		-73 667	-29 455
Summa fritt eget kapital		-1 723 281	-1 572 953
SUMMA EGET KAPITAL		6 361 169	4 854 835
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 746 779	3 748 041
Summa långfristiga skulder		3 746 779	3 748 041
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 381 972	1 427 802
Leverantörsskulder		16 608	10 189
Skatteskulder		58 918	56 836
Övriga skulder		14 064	3 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	106 373	88 416
Summa kortfristiga skulder		1 577 935	1 586 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 685 883	10 189 190

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	223 år	223 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	723 378	677 229
	Bredbandsintäkter	26 496	19 872
	Överlåtelse/pantsättning	13 041	0
	Öresutjämning	20	15
		762 935	697 116

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	0	4 853
		0	4 853

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 718	10 228
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 250	0
	Gemensamma utrymmen	10 449	0
	Gård	0	249
	Förbrukningsmateriel	0	2 303
	Brandskydd	2 286	2 286
	Fordon	0	199
		35 703	15 265
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	6 667
	Lås	10 679	3 070
	VVS	7 413	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	71 711
	Skador/klotter/skadegörelse	0	38 637
		18 092	120 085
	Taxebundna kostnader		
	El	30 704	20 843
	Värme	138 191	118 004
	Vatten	43 369	38 484
	Sophämtning/renhållning	58 149	55 243
		270 413	232 574
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 615	61 322
	Kabel-TV	60 048	58 072
		125 663	119 394
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 676	29 074
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	480 547	516 392
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 976	313
	Juridiska åtgärder	0	10 313
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Föreningskostnader	450	1 150
	Förvaltningsarvode	37 856	37 040
	Administration	28 669	1 930
	Korttidsinventarier	0	1 999
	Konsultarvode	122 413	5 375
		191 364	58 583

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 666	21 000
	Löner	0	10 000
	Sociala kostnader	9 164	6 529
		39 830	37 529
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	37 925	37 925
	Markanläggning	4 375	4 375
	Inventarier	7 479	6 232
		49 779	48 532
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 583 041	10 583 041
	Utgående anskaffningsvärde	10 583 041	10 583 041
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-703 800	-661 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-42 300	-42 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-746 100	-703 800
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 836 941	9 879 241
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 067 727	2 067 727
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 393 000	10 386 000
	Taxeringsvärde mark	14 161 000	13 387 000
		25 554 000	23 773 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 000 000	23 200 000
	Lokaler	554 000	573 000
		25 554 000	23 773 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 730	67 336
	Nyanskaffningar	0	37 394
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 730	104 730
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-73 568	-67 336
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 479	-6 232
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-81 047	-73 568
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 683	31 162

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	47 342	42 071
	Klientmedel hos SBC	715 737	234 492
	Räntekonto hos SBC	1 052 191	0
		1 815 270	276 563

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	142 638	71 319
	Reservering enligt stadgar	76 662	71 319
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	219 300	142 638

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,870 %	1 355 920	1 376 960	2023-03-09
Handelsbanken	1,120 %	1 069 081	1 080 133	2024-09-01
Handelsbanken	2,010 %	1 323 750	1 338 750	2027-01-30
Handelsbanken	0,970 %	1 380 000	1 380 000	2024-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 128 751	5 175 843	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 381 972	-1 427 802	
		3 746 779	3 748 041	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 893 291 kr.

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.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 495 000	5 495 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	20 000	16 000
Sociala avgifter	6 284	5 027
Ränta	10 725	8 744
Avgifter och hyror	69 364	58 645
	106 373	88 416

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Felicia Sjöstrand
Ordförande

Olof Ekborg
Ledamot

Theodor Kjaergaard
Ledamot

Thomas Pettersson
Ledamot

Patric Andreas Salo Södergren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Thorburnsgatan 2 769607-5667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Thorburnsgatan 2 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-26 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Thorburnsgatan 2 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 fortlopande 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
- 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
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