allabrf.se

Bostadsrättsföreningen SIGNES PARK

Org.nr 769606-1857

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Signes Park avger härmed följande Årsredovisning.

Innehåll **Sida**

Förvaltningsberättelse	2 – 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6 – 8
Underskrifter	8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Bostadsrättsföreningen SIGNES PARK
Org.nr 769606-1857

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Marie Blomkvist	Ordinarie ledamot
Stig Hilmersson	Ordinarie ledamot
Anders Thiberg	Ordinarie ledamot
Bengt Olof Boström	Ordinarie ledamot
Mats-Olof Kindstedt	Ordinarie ledamot
Elvy Karlsson	Suppleant
Norma Larsson	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 9 st. protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Ordinarie årsmöte hölls 26 maj 2016.

Information om verksamheten
Föreningen äger fastigheten Kungsbacka Tölö 8:22 som består av sex st. bostadshus om totalt 40 st. lägenheter med bostadsrätt.
Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Medlemmar:
Vid årets slut är 50 stycken.

Föreningen har som ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens sex bostadshus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjande-rätt och utan tidsbegränsning.

Väsentliga händelser
Under året har inga väsentliga händelser skett.

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen SIGNES PARK

Org.nr 769606-1857

Ekonomi och fastighet

Förvaltning har under året skötts av Lundéns Fastighetsförvaltning AB.
Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Nyckeltal	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Årsavgift/kvm bostadsyta	**708**	708	708	662
Lån/kvm bostadsyta	**7 416**	7 484	7543	6 039
Elkostnad/kvm bostadsyta	**24**	24	24	26
Värmekostnad/kvm bostadsyta	**109**	103	108	114
Vattenkostnad/kvm bostadsyta	**40**	35	34	33

Total bostadsyta är 3 275 kvm.

Förändring av eget kapital

	Insatser	**Yttre rep.-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	56 260 000	1 278 091	1 318 187	-714 369
Disposition av föreg års Resultat			-714 369	714 369
Avsättning till yttre rep.fond		99 000	-99 000	
Årets resultat				67 012
Belopp vid årets utgång	**56 260 000**	**1 377 091**	**504 818**	**67 012**

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	504 818
Årets resultat	67 012
Avsättning till yttre reparationsfond	-99 000
Kronor	472 830

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras enligt följande:

I ny räkning överförs	472 830

allabrf.se

Resultaträkning

BRF SIGNES PARK 769606-1857		2016-01-01 - 2016-12-31	
	Not	2016	2015
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 319 312	2 319 312
Övriga intäkter		3 185	15 063
Summa intäkter		*2 322 497*	*2 334 375*
RÖRELSENS KOSTNADER			
Elavgifter		-78 007	-79 024
Fjärrvärme		-357 783	-337 604
Vatten och avlopp		-132 573	-115 770
Renhållning		-43 606	-41 850
Vinterväghållning		-34 473	-23 903
Fastighets- & trädgårdsskötsel		-66 069	-304 426
Reparation & underhåll		-150 015	-490 862
Fastighetsavgift		-50 720	-49 700
Fastighetsförsäkring		-45 409	-41 954
Kabel-TV		-72 572	-78 592
Styrelsearvode, inkl soc avg	2	-51 038	-125 906
Revisionsarvode		-12 250	-11 413
Förvaltningsarvode		-34 752	-35 076
Övriga rörelsekostnader		-20 614	-38 968
Avskrivning byggnad	4	-800 167	-800 167
Summa kostnader		*-1 950 048*	*-2 575 215*
Resultat före finansnetto		**372 449**	**-240 840**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	3	184	6
Resultat finansiella placeringar		0	-1 046
Räntekostnader		-305 621	-472 489
Resultat efter finansiella poster		**67 012**	**-714 369**
Årets resultat		**67 012**	**-714 369**

allabrf.se

Balansräkning

BRF SIGNES PARK 769606-1857		2016-01-01 - 2016-12-31	
	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	**4**	80 654 419	81 454 586
Summa anläggningstillgångar		*80 654 419*	*81 454 586*
Omsättningstillgångar			
Skattekonto		678	790
Förutbet kostn & uppl intäkter	**5**	44 268	52 436
Nordea likviditetsinvest	**6**	331 330	331 330
Nordea placeringsfördelare	**6**	1 559 630	998 167
Kassa och bank	**7**	302 476	208 644
Summa omsättningstillgångar		*2 238 381*	*1 591 366*
Summa tillgångar		**82 892 800**	**83 045 952**
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		56 260 000	56 260 000
Yttre reparationsfond		1 377 091	1 278 091
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		504 818	1 318 187
Årets resultat		67 012	-714 369
Summa eget kapital		58 208 921	58 141 909
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	**8**	23 990 709	24 287 019
Summa långfristiga skulder		*23 990 709*	*24 287 019*
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	**8**	296 308	224 222
Leverantörsskulder	**9**	91 283	108 201
Skatteskuld		1 473	1 220
Uppl kostn & förutbet intäkter	**10**	304 106	283 381
Summa kortfristaga skulder		*693 170*	*617 024*
Summa skulder och eget kapital		**82 892 800**	**83 045 952**

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen SIGNES PARK

Org.nr 769606-1857

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Styrelsearvode och sociala kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	43 900	111 250
Sociala avgifter	7 138	14 656
Summa	**51 038**	**125 906**

Not 3 Ränteintäkter

	2016	2015
Skattekonto	184	6
Nordea Likviditetsinvest	0	0
Nordea Placeringskonto	0	0
	184	**6**

Not 4 Anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde, byggnader	67 817 025	67 817 025
Tillbyggnad fasadluftspalt	5 100 000	5 100 000
Ingående anskaffningsvärde, mark	11 200 000	11 200 000
Ingående anskaffningsvärde, lagfart	79 055	79 055
Ingående anskaffningsvärde totalt	84 196 080	84 196 080
Ingående avskrivningar byggnad	-2 741 494	-1 941 327
Årets avskrivning byggnad	-749 167	-749 167
Årets avskrivning fasadluftspalt	-51 000	-51 000
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	**-3 541 661**	**-2 741 494**
Utgående planenligt värde	**80 654 419**	**81 454 586**

Föreningen har sedan år 2003 haft en progressiv avskrivningsplan. År 2014 ändras avskrivningen på byggnaden, enligt plan på 100 år med 1,09 % av anskaffningsvärdet.
Taxeringsvärdet för föreningens fastighet Kungsbacka Tölö 8:22 uppgick per 2016-12-31 till 48 000 000 kronor. År 2016 betalar föreningen fastighetsavgift 1 268 kr/lägenhet.
Avgiften får dock högst uppgå till 0,4 % av taxeringsvärdet. Avgiften kommer att justeras årligen.

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	25 919	25 662
Kabeltv	18 349	18 137
Elservice	-	3 906
Hisservice	-	4 731
Summa	**44 268**	**52 436**

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen SIGNES PARK

Org.nr 769606-1857

Not 6 Placeringar	**2016**	**2015**
Kortfristiga placeringar		
Nordea placeringsfördelare	1 559 630	998 167
Nordea likviditetsinvest	331 330	331 330
Summa	**1 890 959**	**1 329 496**

Not 7 Kassa och bank	**2016**	**2015**
Handkassa	2 000	2 000
Nordea	300 476	206 664
Summa	**302 476**	**208 664**

Not 8 Lån och ställda säkerheter

	Skuld 31 dec-15	Nya lån/ Amortering år 2016	Skuld 31 dec-16	Planerad Amortering år 2017	Långfristig del av skuld
Nordea	-	4 748 906	4 748 906	202 900	4 546 006
Nordea	5 274 968	-15 074	5 259 894	25 400	5 234 494
Nordea	3 921 467	-3 921 467	-	-	-
Nordea	4 932 836	-4 932 836	-	-	-
Nordea	-	3 910 251	3 910 251	40 000	3 870 251
Nordea	5 281 970	-14 004	5 267 966	28 008	5 239 958
	-	-	-	-	5 100 000
Nordea	5 100 000	-	5 100 000	-	-
Summa:	**24 511 241**	**-224 224**	**24 287 017**	**296 308**	**23 990 709**

Lån	**Skuldbelopp**	**Räntesats**		
Nordea	4 748 906	0,56%	fast ränta slutförfallodag	2017-10-30
Nordea	5 259 894	2,06%	fast ränta slutförfallodag	2017-05-17
Nordea	3 910 251	0,80%	fast ränta slutförfallodag	2019-10-16
Nordea	5 267 966	1,17%	fast ränta slutförfallodag	2018-10-17
Nordea	5 100 000	0,50%	amort.fritt slutförfallodag	2017-10-16
	24 287 017			

Ställda säkerheter avseende egna skulder och avsättningar

	2016	**2015**
Fastighetsinteckningar	24 810 030	24 810 030

Not 9 Leverantörsskulder

	2016	**2015**
Fastighetsförvaltning	8 688	8 850
Reparation och underhåll	2 466	15 483
Fjärrvärme	46 627	37 796
El	6 983	6 714
Vägunderhåll	3 596	3 581
Trädgård	22 923	-
Vatten och avlopp	-	35 777
	91 283	**108 201**

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen SIGNES PARK

Org.nr 769606-1857

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Upplupna räntor	51 693	44 298
Reparation och underhåll	-	900
Fjärrvärme	47 759	42 550
El	7 136	7 117
Övrigt	-	131
Förutbetalda årsavgifter	197 518	188 385
Summa	**304 106**	**283 381**

Underskrifter

Kungsbacka den 8 / 4 2017

Marie Blomkvist

Anders Thiberg

Bengt Olof Boström

Stig Hilmersson

Mats-Olof Kindstedt

Min revisionsberättelse har avgivits den 13/4 2017

Sören Maxén
Auktoriserad revisor
Gothia Revision i Göteborg AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Signes Park
Org.nr 769606-1857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Signes Park för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Signes Park för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.
Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.
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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Göteborg den 13 april 2017

Sören Maxén
Auktoriserad revisor