allabrf.se

Bostadsrättsföreningen SIGNES PARK

Org.nr 769606-1857

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Signes Park avger härmed följande Årsredovisning.

Innehåll **Sida**

Förvaltningsberättelse	2 – 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6 – 8
Noter och underskrifter	8

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

allabrf.se

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 18 maj 2017.

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 2 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

Föreningen har under året antagit nya stadgar. Stadgarna är nu anpassade till den nya lagen för ekonomiska föreningar, som beslutades av riksdagen den 1 juli 2016.

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	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Årsavgift/kvm bostadsyta	**708**	708	708	708
Lån/kvm bostadsyta	**6 885**	7 416	7 484	7543
Elkostnad/kvm bostadsyta	**25**	24	24	24
Värmekostnad/kvm bostadsyta	**110**	109	103	108
Vattenkostnad/kvm bostadsyta	**43**	40	35	34

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	1 377 091	504 818	67 012
Disposition av föreg års Resultat			67 012	-67 012
Avsättning till yttre rep.fond		99 000	-99 000	
Årets resultat				194 930
Belopp vid årets utgång	**56 260 000**	**1 476 091**	**472 830**	**194 930**

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	472 830
Årets resultat	194 930
Avsättning till yttre reparationsfond	-99 000
Kronor	568 760

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras enligt följande:

I ny räkning överförs	568 760

allabrf.se

Resultaträkning

BRF SIGNES PARK 769606-1857		2017-01-01 - 2017-12-31	
	Not	2017	2016
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 319 312	2 319 312
Övriga intäkter		13 124	3 185
Summa intäkter		*2 332 436*	*2 322 497*
RÖRELSENS KOSTNADER			
Elavgifter		-80 436	-78 007
Fjärrvärme		-361 735	-357 783
Vatten och avlopp		-141 306	-132 573
Renhållning		-30 435	-43 606
Vinterväghållning		-32 498	-34 473
Fastighets- & trädgårdsskötsel		-81 539	-66 069
Reparation & underhåll		-97 927	-150 015
Fastighetsavgift		-52 600	-50 720
Fastighetsförsäkring		-48 664	-45 409
Kabel-TV		-73 401	-72 572
Styrelsearvode, inkl soc avg	2	-51 992	-51 038
Revisionsarvode		-12 663	-12 250
Förvaltningsarvode		-34 752	-34 752
Övriga rörelsekostnader		-21 658	-20 614
Avskrivning byggnad	4	-800 167	-800 167
Summa kostnader		*-1 921 773*	*-1 950 048*
Resultat före finansnetto		**410 663**	**372 449**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	3	429	184
Räntekostnader		-216 162	-305 621
Resultat efter finansiella poster		**194 930**	**67 012**
Årets resultat		**194 930**	**67 012**

allabrf.se

Balansräkning

BRF SIGNES PARK 769606-1857		2017-01-01 - 2017-12-31	
	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	79 854 252	80 654 419
Summa anläggningstillgångar		*79 854 252*	*80 654 419*
Omsättningstillgångar			
Skattekonto		685	678
Förutbet kostn & uppl intäkter	5	49 766	44 268
Nordea likviditetsinvest	6	331 752	331 330
Nordea placeringsfördelare	6	855 567	1 559 630
Kassa och bank	7	223 742	302 476
Summa omsättningstillgångar		*1 461 512*	*2 238 381*
Summa tillgångar		**81 315 764**	**82 892 800**
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		56 260 000	56 260 000
Yttre reparationsfond		1 476 091	1 377 091
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		472 830	504 818
Årets resultat		194 930	67 012
Summa eget kapital		58 403 852	58 208 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	22 226 317	23 990 709
Summa långfristiga skulder		*22 226 317*	*23 990 709*
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	323 424	296 308
Leverantörsskulder	9	76 499	91 283
Skatteskuld		3 343	1 473
Uppl kostn & förutbet intäkter	10	282 329	304 106
Summa kortfristaga skulder		*685 595*	*693 170*
Summa skulder och eget kapital		**81 315 764**	**82 892 800**

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

	2017	2016
Styrelsearvode	44 700	43 900
Sociala avgifter	7 292	7 138
Summa	**51 992**	**51 038**

Not 3 Ränteintäkter

	2017	2016
Skattekonto	7	184
Nordea Likviditetsinvest	422	0
	429	**184**

Not 4 Anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

	2017	2016
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	-3 541 661	-2 741 494
Årets avskrivning byggnad	-749 167	-749 167
Årets avskrivning fasadluftspalt	-51 000	-51 000
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	**-4 341 828**	**-3 541 661**
Utgående planenligt värde	**79 854 252**	**80 654 419**

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 2017-12-31
till 48 000 000 kronor. År 2017 betalar föreningen fastighetsavgift 1 315 kr/lägenhet.
Avgiften får dock högst uppgå till 0,3 % av taxeringsvärdet. Avgiften kommer att justeras årligen.

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017	2016
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	25 919	25 919
Kabeltv	18 737	18 349
Bostadsrätterna	5 110	-
Summa	**49 766**	**44 268**

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen SIGNES PARK
Org.nr 769606-1857

Not 6 Placeringar	**2017**	**2016**
Kortfristiga placeringar		
Nordea placeringsfördelare	855 567	1 559 630
Nordea likviditetsinvest	331 752	331 330
Summa	**1 187 318**	**1 890 959**

Not 7 Kassa och bank	**2017**	**2016**
Handkassa	2 000	2 000
Nordea	221 742	300 476
Summa	**223 742**	**302 476**

Not 8 Lån och ställda säkerheter

	Skuld 31 dec-16	Nya lån/ Amortering år 2017	Skuld 31 dec-17	Planerad Amortering år 2018	Långfristig del av skuld
Nordea	4 748 906	-1 548 906	3 200 000	202 900	2 997 100
Nordea	5 259 894	-34 366	5 225 528	52 516	5 173 012
Nordea	3 910 251	-40 000	3 870 251	40 000	3 830 251
Nordea	5 267 966	-14 004	5 253 962	28 008	5 225 954
Nordea	5 100 000	-100 000	5 000 000	0	5 000 000
Summa:	**24 287 017**	**-1 737 276**	**22 549 741**	**323 424**	**22 226 317**

Lån	**Skuldbelopp**	**Räntesats**			
Nordea	3 200 000	1,05%	fast ränta	slutförfallodag	2020-10-14
Nordea	5 225 528	0,93%	fast ränta	slutförfallodag	2020-05-17
Nordea	3 870 251	0,80%	fast ränta	slutförfallodag	2019-10-16
Nordea	5 253 962	1,17%	fast ränta	slutförfallodag	2018-10-17
Nordea	5 000 000	0,58%	amort.fritt	slutförfallodag	2018-01-16
	22 549 741				

Ställda säkerheter avseende egna skulder och avsättningar

	2017	**2016**
Fastighetsinteckningar	24 810 030	24 810 030

Not 9 Leverantörsskulder

	2017	**2016**
Fastighetsförvaltning	8 688	8 688
Reparation och underhåll	462	2 466
Fjärrvärme	43 891	46 627
El	6 971	6 983
Vägunderhåll	11 377	3 596
Trädgård	-	22 923
Bostadsrätterna	5 110	-
	76 499	**91 283**

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen SIGNES PARK
Org.nr 769606-1857

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna räntor	34 992	51 693
Fjärrvärme	48 862	47 759
El	7 497	7 136
Förutbetalda årsavgifter	190 978	197 518
Summa	**282 329**	**304 106**

Underskrifter

Kungsbacka den 14/4 2018

Marie Blomkvist

Anders Thiberg

Bengt Olof Boström

Stig Helmersson

Mats-Olof Kindstedt

Min revisionsberättelse har avgivits den 18/4 - 2018

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 2017.

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 2017-12-31 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 eventuella 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 2017 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 18 april 2018

Sören Maxén
Auktoriserad revisor