



# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Signeskulle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2027.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 1991-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

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

##### Styrelsen

Sara Therese Åberg	Ordförande
Rune Lennart Karlsson	Vice ordförande
Birgit Monica Löf Nilsson	Sekreterare
Erik Samuel Alexander Stål Stigsson	Kassör

Ginger Elisabeth Hermansson	Suppleant
Sven-Olov Lindén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Birgitta Berntsson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
--------------------	------------------	----------------

##### Valberedning

Maria Antonsson	Sammanställande
Kerstin Hjulström	
Adnan Kadic	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TÖLÖ 8:16	1993	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

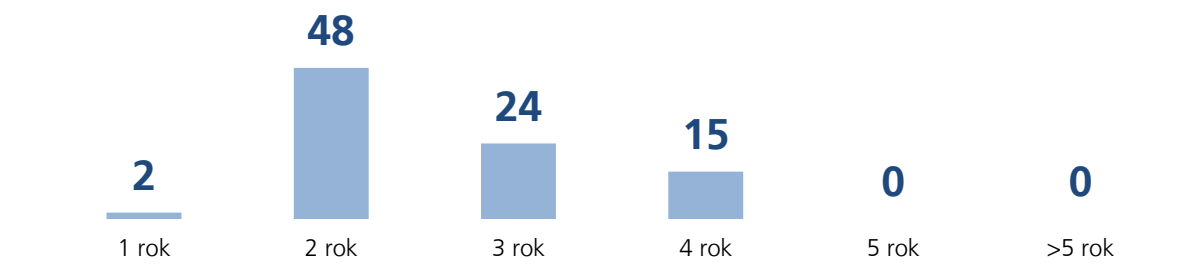
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 13 flerbostadshus och 3 småhus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 934 m<sup>2</sup>, varav 6 431 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 503 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Gemensamhetslokal  
Övernattningslägenhet

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av 14 st balkonger	2019	
Fortsatt ventilationsrenovering	2019	
Måla och tvätta garage samt återvinning	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fasader av trähus	2020	Mortelvägen
Byte vissa trappor	2021	Hus 21, 23, 24
Besiktning tak	2022	
Tvätt helmålning	2022	Hälsogränden 2-18
Tvättmaskiner + torktumlare	2022	
Besiktning stammar	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen

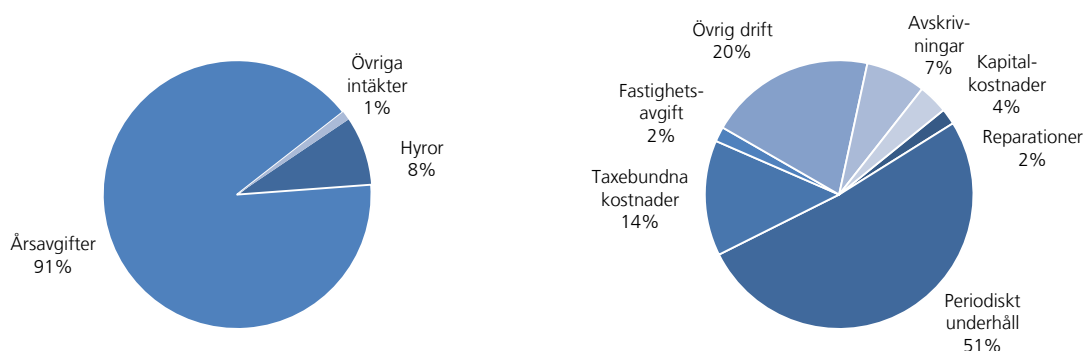
### Föreningens ekonomi

En hyreslägenhet såldes som bostadsrätt av föreningen mars 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 280 154</b>	<b>6 039 035</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 760 094	5 709 106
Finansiella intäkter	122	169
Minskning kortfristiga fordringar	1 828	0
Medlemsinsatser	3 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	411 927	0
	<b>9 173 971</b>	<b>5 709 275</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 325 659	4 379 356
Finansiella kostnader	332 325	341 441
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 675
Minskning av långfristiga skulder	150 000	650 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	85 684
	<b>8 807 984</b>	<b>5 468 156</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 646 141</b>	<b>6 280 154</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>365 987</b>	<b>241 119</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Arbetet med ventilation och OVK har fortlöpt enligt avtal.  
Åtgärder enligt underhållsplan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st  
Överlåtelse under året: 0 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108  
Tillkommande medlemmar: 23  
Avgående medlemmar: 22  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	859	867	857	848
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	312	366	404	515
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 943	4 054	4 163	4 188
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	30	28	30
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	101	102	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	41	38	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	49	57	94
Soliditet (%)	62	63	62	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 568	318	-1 496	-35
Nettoomsättning (tkr)	5 737	5 704	5 683	5 736

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 431 m<sup>2</sup> bostäder och 503 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 931 523	186 826	0	13 744 697
Upplåtelseavgifter	16 558 822	2 813 174	0	13 745 648
Ack kostnad för nyupplåtelse	-70 000	0	0	-70 000
Fond för yttre underhåll	1 631 585	263 631	0	1 367 954
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>32 051 930</b>	<b>3 263 631</b>	<b>0</b>	<b>28 788 299</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	13 364 309	-263 631	318 055	13 309 885
Årets resultat	-3 568 191	-3 568 191	-318 055	318 055
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>9 796 118</b>	<b>-3 831 822</b>	<b>0</b>	<b>13 627 940</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>41 848 048</b>	<b>-568 191</b>	<b>0</b>	<b>42 416 239</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 568 191
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 627 940
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-263 631
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>9 796 118</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>9 796 118</b>
----------------------------------	------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 736 878	5 704 181
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 216	4 925
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 760 094</b>	<b>5 709 106</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 820 912	-3 977 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 458	-236 781
Personalkostnader	Not 6	-168 289	-165 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-670 423	-670 423
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 996 082</b>	<b>-5 049 779</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 235 988</b>	<b>659 327</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 325	-341 441
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-332 203</b>	<b>-341 272</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 568 191</b>	<b>318 055</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 568 191</b>	<b>318 055</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	60 429 681	61 100 104
Inventarier Not 9	40 000	40 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>60 469 681</b>	<b>61 140 104</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>60 472 481</b>	<b>61 142 904</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 797
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	6 800 587	6 430 007
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>6 800 587</b>	<b>6 434 804</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 111	3 734
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 111</b>	<b>3 734</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 802 698</b>	<b>6 438 538</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>67 275 178</b>	<b>67 581 442</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 420 345	27 420 345
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 631 585	1 367 954
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 051 930</b>	<b>28 788 299</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		13 364 309	13 309 885
Årets resultat		-3 568 191	318 055
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 796 118</b>	<b>13 627 940</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 848 048</b>	<b>42 416 239</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 807 500	23 957 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 807 500</b>	<b>23 957 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	150 000	150 000
Leverantörsskulder		570 139	273 143
Skatteskulder		325 929	310 060
Övriga skulder		69 328	995
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	504 234	473 505
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 619 630</b>	<b>1 207 703</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 275 178</b>	<b>67 581 442</b>

## 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 årsboks slutet. 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	40 år	40 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 220 386	5 155 769
Hyror bostäder	267 343	360 761
Hyror lokaler	600	600
Hyror parkering	59 975	41 475
Hyror garage	105 425	90 275
Hyror carport	43 200	34 250
Parkering	37 662	19 657
Gästlägenhet	2 300	1 400
Öresutjämning	-12	-6
	<b>5 736 878</b>	<b>5 704 181</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	2 925
Återbäring försäkringsbolag	23 141	0
Övriga intäkter	75	2 000
	<b>23 216</b>	<b>4 925</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	352 750	474 671
	Fastighetsskötsel beställning	34 574	3 000
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	220 000	180 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 375	187 857
	Snöröjning/sandning	60 132	59 256
	Städning enligt beställning	2 063	813
	Myndighetstillsyn	110 282	5 700
	Gemensamma utrymmen	766	7 022
	Garage	1 220	3 955
	Sophantering	1 482	7 500
	Gård	8 291	5 074
	Serviceavtal	95 051	83 835
	Förbrukningsmateriel	12 059	18 774
		<b>902 045</b>	<b>1 037 457</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	15 688	5 043
	Brf Lägenheter	8 628	9 170
	Lokaler	754	0
	Sophantering/återvinning	0	2 584
	Lås	1 625	0
	VVS	0	3 593
	Värmeanläggning/undercentral	11 325	6 959
	Ventilation	113 298	18 740
	Elinstallationer	0	10 575
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	380	2 550
	Fönster	0	7 301
	Mark/gård/utemiljö	23 814	38 007
	Garage/parkering	3 142	24 226
		<b>178 654</b>	<b>128 748</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	0	7 000
	Gemensamma utrymmen	16 423	0
	Sophantering/återvinning	3 000	84 375
	VVS	6 250	0
	Värmeanläggning	18 100	0
	Ventilation	3 275 368	194 283
	Elinstallationer	0	10 575
	Huskropp utvändigt	8 000	0
	Fasad	0	84 975
	Balkonger/altaner	554 781	432 975
	Mark/gård/utemiljö	37 736	34 624
	Garage/parkering	888 785	8 925
		<b>4 808 443</b>	<b>857 732</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	194 214	209 627
	Värme	683 017	698 257
	Vatten	263 604	286 904
	Sophämtning/renhållning	156 736	195 907
		<b>1 297 571</b>	<b>1 390 695</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER forts.	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	149 595	134 210
	Bredband	316 236	271 004
		<b>465 831</b>	<b>405 214</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>168 369</b>	<b>157 560</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 820 912</b>	<b>3 977 406</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	4 582	5 820
	Tele- och datakommunikation	1 866	3 256
	Juridiska åtgärder	49 992	33 938
	Inkassering avgift/hyra	850	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	38 575	27 501
	Föreningskostnader	1 945	18 072
	Styrelseomkostnader	0	3 794
	Fritids- och trivselkostnader	627	298
	Förvaltningsarvode	120 840	117 138
	Administration	8 724	4 828
	Konsultarvode	100 731	12 000
	Föreningsavgifter	576	576
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 150	7 010
		<b>336 458</b>	<b>236 781</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	135 000	130 000
	Sociala kostnader	33 289	35 169
		<b>168 289</b>	<b>165 169</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	653 564	653 564
	Markanläggning	16 859	16 859
		<b>670 423</b>	<b>670 423</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	72 461 917	72 461 917
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 461 917</b>	<b>72 461 917</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 361 813	-10 691 390
	Årets avskrivningar enligt plan	-670 423	-670 423
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 032 236</b>	<b>-11 361 813</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>60 429 681</b>	<b>61 100 104</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 257 783	6 257 783
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	67 189 000	61 020 000
	Taxeringsvärde mark	37 957 000	27 897 000
		<b>105 146 000</b>	<b>88 917 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	103 784 000	87 784 000
	Lokaler	1 362 000	1 133 000
		<b>105 146 000</b>	<b>88 917 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	115 443	115 443
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>115 443</b>	<b>115 443</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 443	-75 443
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-75 443</b>	<b>-75 443</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	156 553	153 584
	Klientmedel hos SBC	6 644 031	6 276 420
	Inkasso	3	3
		<b>6 800 587</b>	<b>6 430 007</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 367 954	1 104 323
	Reservering enligt stadgar	263 631	263 631
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 631 585</b>	<b>1 367 954</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,500 %	2 482 500	2 482 500	2023-10-30
	Handelsbanken	1,280 %	9 500 000	9 500 000	2021-07-30
	Handelsbanken	1,610 %	4 750 000	4 750 000	2022-10-30
	Handelsbanken	1,330 %	7 225 000	7 375 000	2020-07-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 957 500</b>	<b>24 107 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-150 000	-150 000	
			<b>23 807 500</b>	<b>23 957 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 207 500 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	78 997 000	78 997 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	52 028	55 567
	Avgifter och hyror	452 206	417 938
		<b>504 234</b>	<b>473 505</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2020 planeras tvätt och målning enligt underhållsplan på Mortelvägen (hus 31-35, förråd x2, återvinning, gäststuga), samt målning av plåttak över parkering på Pastillgränden.

---

## Styrelsens underskrifter

---

KUNGSBACKA den / 2020

Sara Therese Åberg  
Ordförande



Rune Lennart Karlsson  
Vice-ordförande



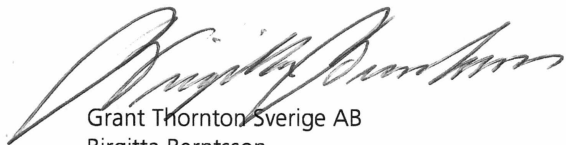
Birgit Monica Löf Nilsson  
Sekreterare



Erik Samuel Alexander Stål Stigsson  
Kassör



Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2020



Grant Thornton Sverige AB  
Birgitta Berntsson  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Signeskulle  
Org.nr. 716408-3763

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Signeskulle för år 2019.

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 2019 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 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Signeskulle för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg den 21/4 2020

Grant Thornton Sweden AB



Birgitta Berntsson

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 234 000	5 220 386	5 200 000
Hyror bostäder	267 000	267 343	300 000
Hyror lokaler	0	600	600
Hyror parkering	42 000	59 975	40 000
Hyror garage	91 000	105 425	91 000
Hyror carport	33 000	43 200	34 000
Parkering	24 000	37 662	25 000
Gästlägenhet	0	2 300	1 000
Öresutjämning	0	-12	0
Återbäring försäkringsbolag	0	23 141	0
Övriga intäkter	0	75	2 500 000
	<b>5 691 000</b>	<b>5 760 094</b>	<b>8 191 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-450 000	-352 750	-430 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-34 574	-8 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-188 000	-220 000	-188 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-3 375	-30 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-60 132	-50 000
Städning enligt beställning	-2 000	-2 063	-3 000
Myndighetstillsyn	-6 000	-110 282	-6 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-766	-10 000
Garage	-4 000	-1 220	-6 000
Sophantering	-3 000	-1 482	0
Gård	-9 000	-8 291	-10 000
Serviceavtal	-88 000	-95 051	-80 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-12 059	-16 000
	<b>-858 000</b>	<b>-902 045</b>	<b>-837 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-200 000
Hyseslägenheter	0	-15 688	0
Brf Lägenheter	0	-8 628	0
Lokaler	0	-754	0
Lås	0	-1 625	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 325	0
Ventilation	0	-113 298	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-380	0
Mark/gård/utemiljö	0	-23 814	0
Garage/parkering	0	-3 142	0
	<b>-150 000</b>	<b>-178 654</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	0	-16 423	0
Sophantering/återvinning	0	-3 000	0
VVS	0	-6 250	0
Värmeanläggning	0	-18 100	0
Ventilation	0	-3 275 368	-1 500 000
Huskropp utvändigt	0	-8 000	0
Balkonger/altaner	0	-554 781	-840 000
Mark/gård/utemiljö	0	-37 736	0
Garage/parkering	0	-888 785	-600 000
	<b>0</b>	<b>-4 808 443</b>	<b>-2 940 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-219 000	-194 214	-205 000
Värme	-727 000	-683 017	-734 000
Vatten	-287 000	-263 604	-264 000
Sophämtning/renhållning	-204 000	-156 736	-195 000
Grovsopor	0	0	-6 000
	<b>-1 437 000</b>	<b>-1 297 571</b>	<b>-1 404 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-147 000	-149 595	-135 000
Bredband	-282 000	-316 236	-283 000
	<b>-429 000</b>	<b>-465 831</b>	<b>-418 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-168 452	-168 369	-156 000
	<b>-168 452</b>	<b>-168 369</b>	<b>-156 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-6 000	-4 582	-5 000
Medlemsinformation	0	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-1 866	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-49 992	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-40 000	-38 575	-27 000
Föreningskostnader	-19 000	-1 945	-12 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-627	-1 000
Förvaltningsarvode	-124 000	-120 840	-119 000
Administration	-5 000	-8 724	-5 000
Konsultarvode	0	-100 731	0
Föreningsavgifter	-1 000	-576	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 150	-7 000
	<b>-212 000</b>	<b>-336 458</b>	<b>-181 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-130 000	-135 000	-130 000
Arbetsgivaravgifter	-42 000	-33 289	-41 000
	<b>-172 000</b>	<b>-168 289</b>	<b>-171 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-654 000	-653 564	-654 000
Markanläggning	-17 000	-16 859	-17 000
	<b>-671 000</b>	<b>-670 423</b>	<b>-671 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 097 452</b>	<b>-8 996 082</b>	<b>-6 978 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 593 548</b>	<b>-3 235 988</b>	<b>1 213 600</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	122	0
Låneräntor	-343 000	-332 320	-343 000
Räntekostnader skattekonto	0	-5	0
	<b>-343 000</b>	<b>-332 203</b>	<b>-343 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>1 250 548</b>	<b>-3 568 191</b>	<b>870 600</b>

# 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](http://WWW.SBC.SE)