



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Signeskulle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 Kungälv.

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

Styrelsen

Sara Therese Åberg	Ordförande
Erik Samuel Alexander Stål Stigsson	Kassör
Rune Lennart Karlsson	Ledamot
Sven-Olov Lindén	Ledamot
Birgit Monica Löf Nilsson	Ledamot

Ginger Elisabeth Hermansson	Suppleant
Axel Erik Mattias Stenhammar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Maria Antonsson
Kerstin Hjulström
Adnan Kadic

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

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

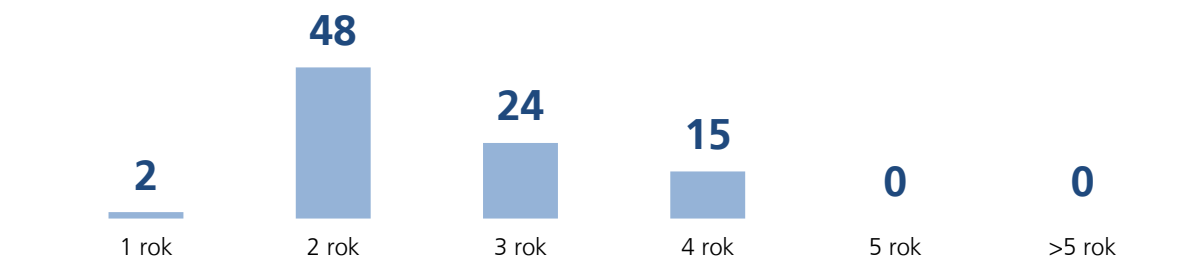
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 13 flerbostadshus och 3 småhus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 934 m², varav 6 431 m² utgör lägenhetsyta och 503 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattninglägenhet

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av 14 st balkonger	2019	
Fortsatt ventilationsreovering	2019	
Måla och tvätta garage samt återvinning	2019	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fasader av trähus	2020	Mortelvägen
Ombyggnad av gästhus	2021	
Målning av plåttak	2021	
Byte av förrådsdörrar	2021	
Renovering av ny gästlägenhet	2021	
Renovering av fasadgavel Hus 12	2021	
Tvättmaskiner + torktumlare	2022	
Tvätt helmålning	2022	Hälsogränden 2-18
Besiktning tak	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

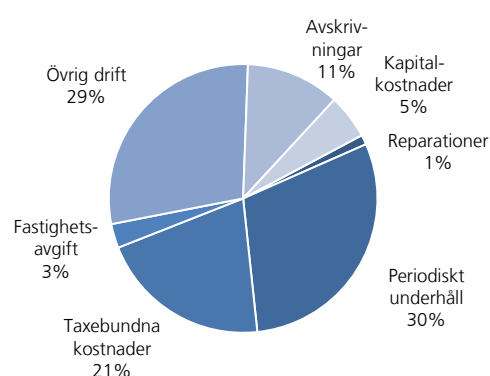
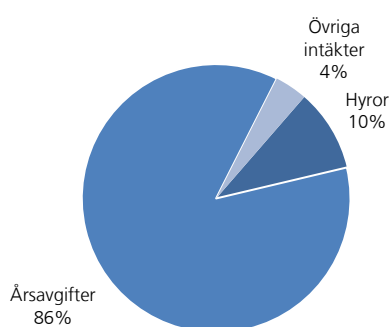
Föreningens ekonomi

Från och med 2021-01-01 kommer föreningen att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning i enlighet med stadgarna § 9

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 646 142	6 280 154
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 074 531	5 760 094
Finansiella intäkter	145	122
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 828
Medlemsinsatser	0	3 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	411 927
	6 074 676	9 173 971
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 963 179	8 325 659
Finansiella kostnader	318 208	332 325
Ökning av kortfristiga fordringar	21 912	0
Minskning av långfristiga skulder	150 000	150 000
Minskning av kortfristiga skulder	385 904	0
	5 839 203	8 807 984
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 881 615	6 646 151
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	235 473	365 987

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st
Överlåtelse under året: 7 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	861	859	867	857
Hyror/m ² hyresrättsyta	312	312	366	404
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 918	3 943	4 054	4 163
Elkostnad/m ² totalyta	21	28	30	28
Värmekostnad/m ² totalyta	97	99	101	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	38	41	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	48	49	57
Soliditet (%)	63	62	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	123	-3 568	318	-1 496
Nettoomsättning (tkr)	5 866	5 737	5 704	5 683

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 431 m² bostäder och 503 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 931 523	0	0	13 931 523
Upplåtelseavgifter	16 558 822	0	0	16 558 822
Ack kostnad för nyupplåtelse	-70 000	0	0	-70 000
Fond för yttre underhåll	1 932 671	301 086	0	1 631 585
S:a bundet eget kapital	32 353 016	301 086	0	32 051 930
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	9 495 032	-301 086	-3 568 191	13 364 309
Årets resultat	122 866	122 866	3 568 191	-3 568 191
S:a fritt eget kapital	9 617 899	-178 220	0	9 796 118
S:a eget kapital	41 970 915	122 866	0	41 848 048

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	122 866
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 796 118
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-301 086</u>
summa balanserat resultat	9 617 898

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

<u>1 779 127</u>
11 397 025

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 866 416	5 736 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	208 115	23 216
Summa rörelseintäkter		6 074 531	5 760 094
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 478 878	-7 820 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 353	-336 458
Personalkostnader	Not 6	-171 948	-168 289
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-670 423	-670 423
Summa rörelsekostnader		-5 633 602	-8 996 082
RÖRELSERESULTAT		440 929	-3 235 988
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 208	-332 325
Summa finansiella poster		-318 063	-332 203
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		122 866	-3 568 191
ÅRETS RESULTAT		122 866	-3 568 191

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	59 759 258	60 429 681
Inventarier	Not 9	40 000	40 000
Summa materiella anläggningstillgångar		59 799 258	60 469 681
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 802 058	60 472 481
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 657	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 053 561	6 800 587
Summa kortfristiga fordringar		7 059 218	6 800 587
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		865	2 111
Summa kassa och bank		865	2 111
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 060 083	6 802 698
SUMMA TILLGÅNGAR		66 862 141	67 275 178

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 420 345	30 420 345
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 932 671	1 631 585
Summa bundet eget kapital		32 353 016	32 051 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 495 032	13 364 309
Årets resultat		122 866	-3 568 191
Summa fritt eget kapital		9 617 899	9 796 118
SUMMA EGET KAPITAL		41 970 915	41 848 048
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 157 500	23 807 500
Summa långfristiga skulder		14 157 500	23 807 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 650 000	150 000
Leverantörsskulder		246 362	570 139
Skatteskulder		342 566	325 929
Övriga skulder		2 654	69 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	492 144	504 234
Summa kortfristiga skulder		10 733 726	1 619 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 862 141	67 275 178

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	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

	2020	2019
Årsavgifter	5 234 093	5 220 386
Hyror bostäder	267 343	267 343
Hyror lokaler	600	600
Hyror parkering	121 900	59 975
Hyror garage	139 400	105 425
Hyror carport	72 600	43 200
Parkering	29 096	37 662
Gästlägenhet	1 400	2 300
Öresutjämning	-15	-12
	5 866 416	5 736 878

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	92 397	0
Återbäring försäkringsbolag	0	23 141
Övriga intäkter	115 718	75
	208 115	23 216

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	301 500	352 750
	Fastighetsskötsel beställning	6 325	34 574
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	180 000	220 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	143 786	3 375
	Snöröjning/sandning	35 973	60 132
	Städning enligt beställning	800	2 063
	Myndighetstillsyn	5 928	110 282
	Gemensamma utrymmen	2 708	766
	Garage/parkering	10 357	1 220
	Sophantering	7 419	1 482
	Gård	150	8 291
	Serviceavtal	85 198	95 051
	Förbrukningsmateriel	10 179	12 059
	Fordon	577	0
		790 900	902 045
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	15 688
	Brf Lägenheter	13 651	8 628
	Lokaler	0	754
	Entré/trapphus	1 563	0
	Lås	2 581	1 625
	VVS	11 426	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 275	11 325
	Ventilation	11 866	113 298
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	380
	Bredband	6 125	0
	Huskropp utvändigt	4 233	0
	Mark/gård/utemiljö	9 774	23 814
	Garage/parkering	0	3 142
	Vattenskada	4 974	0
		69 468	178 654
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	61 351	16 423
	Sophantering/återvinning	0	3 000
	Entré/trapphus	203 056	0
	VVS	0	6 250
	Värmeanläggning	0	18 100
	Ventilation	226 284	3 275 368
	Elinstallationer	12 657	0
	Bredband	18 375	0
	Huskropp utvändigt	0	8 000
	Tak	43 500	0
	Fasad	1 166 279	0
	Balkonger/altaner	0	554 781
	Mark/gård/utemiljö	47 625	37 736
	Garage/parkering	0	888 785
		1 779 127	4 808 443
	Taxebundna kostnader		
	El	148 481	194 214
	Värme	670 211	683 017
	Vatten	297 955	263 604
	Sophämtning/renhållning	118 151	156 736
		1 234 798	1 297 571

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	159 128	149 595
	Bredband	271 260	316 236
		430 388	465 831
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	174 197	168 369
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 478 878	7 820 912
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 757	4 582
	Tele- och datakommunikation	2 126	1 866
	Juridiska åtgärder	61 407	49 992
	Inkassering avgift/hyra	900	850
	Revisionsarvode extern revisor	37 500	38 575
	Föreningskostnader	17 726	1 945
	Styrelseomkostnader	160	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	627
	Förvaltningsarvode	122 728	120 840
	Administration	8 235	8 724
	Korttidsinventarier	19 126	0
	Konsultarvode	39 688	100 731
	Föreningsavgifter	0	576
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	7 150
		312 353	336 458
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	140 000	135 000
	Sociala kostnader	31 948	33 289
		171 948	168 289
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	653 564	653 564
	Markanläggning	16 859	16 859
		670 423	670 423

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 461 917	72 461 917
	Utgående anskaffningsvärde	72 461 917	72 461 917
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 032 236	-11 361 813
	Årets avskrivningar enligt plan	-670 423	-670 423
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 702 659	-12 032 236
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 759 258	60 429 681
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 257 783	6 257 783
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 189 000	67 189 000
	Taxeringsvärde mark	37 957 000	37 957 000
		105 146 000	105 146 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	103 784 000	103 784 000
	Lokaler	1 362 000	1 362 000
		105 146 000	105 146 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	115 443	115 443
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	115 443	115 443
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 443	-75 443
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-75 443	-75 443
	Redovisat restvärde vid årets slut	40 000	40 000
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	166 284	156 553
	Klientmedel hos SBC	6 880 751	6 644 031
	Inkasso	0	3
	Fordringar	6 527	0
		7 053 561	6 800 587

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 631 585	1 367 954
	Reservering enligt stadgar	301 086	263 631
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 932 671	1 631 585

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,610 %	4 750 000	4 750 000	2022-10-30
	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	0,920 %	7 075 000	7 225 000	2024-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		23 807 500	23 957 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 650 000	-150 000	
			14 157 500	23 807 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 057 500 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	78 997 000	78 997 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	46 861	52 028
	Avgifter och hyror	445 283	452 206
		492 144	504 234

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering för ombyggnation av gamla gästlägenheten till bostadsrättslägenhet pågår, inväntar beslut om bygglov från kommunen.

Under tiden renoveras ny expeditjonslokal samt ny gästlägenhet.

Styrelsens underskrifter

KUNGSBACKA den 18/2 - 2021



Sara Therese Åberg
Ordförande



Erik Samuel Alexander Stål Stigsson
Kassör



Rune Lennart Karlsson
Ledamot

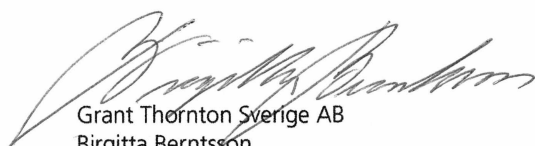


Sven-Olov Lindén
Ledamot



Birgit Monica Löf Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2021



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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

den 26/3 2021

Grant Thornton Sweden AB



Birgitta Berntsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 234 000	5 234 093	5 234 000
Hyror bostäder	267 000	267 343	267 000
Hyror lokaler	0	600	0
Hyror parkering	118 000	121 900	42 000
Hyror garage	141 000	139 400	91 000
Hyror carport	72 000	72 600	33 000
Parkering	24 000	29 096	24 000
Gästlägenhet	0	1 400	0
Öresutjämning	0	-15	0
Fakturerade kostnader	0	92 397	0
Övriga intäkter	0	115 718	0
	5 856 000	6 074 531	5 691 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-368 000	-301 500	-450 000
Fastighetskötsel beställning	-14 000	-6 325	-10 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-229 000	-180 000	-188 000
Fastighetskötsel gård beställning	-70 000	-143 786	-30 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-35 973	-50 000
Städning enligt beställning	-2 000	-800	-2 000
Myndighetstillsyn	-115 000	-5 928	-6 000
Gemensamma utrymmen	-53 000	-2 708	-3 000
Garage/parkering	-3 000	-10 357	-4 000
Sophantering	-3 000	-7 419	-3 000
Gård	-8 000	-150	-9 000
Serviceavtal	-99 000	-85 198	-88 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-10 179	-15 000
Fordon	0	-577	0
	-1 030 000	-790 900	-858 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-145 000	0	-150 000
Brf Lägenheter	0	-13 651	0
Lokaler	-350 000	0	0
Entré/trapphus	0	-1 563	0
Lås	0	-2 581	0
VVS	0	-11 426	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 275	0
Ventilation	0	-11 866	0
Bredband	0	-6 125	0
Huskropp utvändigt	0	-4 233	0
Mark/gård/utemiljö	0	-9 774	0
Vattenskada	0	-4 974	0
	-495 000	-69 468	-150 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 200 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-100 000	-61 351	0
Entré/trapphus	-100 000	-203 056	0
Ventilation	0	-226 284	0
Elinstallationer	0	-12 657	0
Bredband	0	-18 375	0
Tak	-850 000	-43 500	0
Fasad	-150 000	-1 166 279	0
Mark/gård/utemiljö	0	-47 625	0
	-2 400 000	-1 779 127	0
Taxebundna kostnader			
El	-203 000	-148 481	-219 000
Värme	-711 000	-670 211	-727 000
Vatten	-264 000	-297 955	-287 000
Sophämtning/renhållning	-164 000	-118 151	-204 000
	-1 342 000	-1 234 798	-1 437 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-156 000	-159 128	-147 000
Bredband	-330 000	-271 260	-282 000
	-486 000	-430 388	-429 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-169 000	-174 197	-168 452
	-169 000	-174 197	-168 452
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-2 757	-6 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2 126	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-61 407	0
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-41 000	-37 500	-40 000
Föreningskostnader	-2 000	-17 726	-19 000
Styrelseomkostnader	0	-160	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-127 000	-122 728	-124 000
Administration	-7 000	-8 235	-5 000
Korttidsinventarier	0	-19 126	0
Konsultarvode	0	-39 688	0
Föreningsavgifter	-1 000	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	0	-8 000
	-194 000	-312 353	-212 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-140 000	-140 000	-130 000
Arbetsgivaravgifter	-42 000	-31 948	-42 000
	-182 000	-171 948	-172 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-654 000	-653 564	-654 000
Markanläggning	-17 000	-16 859	-17 000
	-671 000	-670 423	-671 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 969 000	-5 633 602	-4 097 452
RÖRELSERESULTAT	-1 113 000	440 929	1 593 548
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	145	0
Låneräntor	-343 000	-318 199	-343 000
Räntekostnader skattekonto	0	-9	0
	-343 000	-318 063	-343 000
RESULTAT	-1 456 000	122 866	1 250 548

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