



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen

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 2013 och 2023.
- 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 1989-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen StenungeStrand. Föreningens andel är 9,68 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gånggator och lekpark..

Styrelsen

| | |
|--------------------------|---------|
| Arne Johan Göte Berggren | Ledamot |
| Anna Ewa Maria Bohlin | Ledamot |
| John Carl-Gunnar Larsson | Ledamot |
| Per Rune Litzén | Ledamot |
| Jan Ingmar Zetterberg | Ledamot |

| | |
|------------------------|-----------|
| Gunnel Agneta Lindblom | Suppleant |
| Bengt Halvar Olofsson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|--------------------|------------------|-----------------------------|
| Micael Henningsson | Ordinarie Extern | MH Konsult i Stenungsund AB |
|--------------------|------------------|-----------------------------|

Valberedning

Inga-Lena Berntsson
Lena Hellman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-------------|
| Stenung 2.237 | 1991 | Stenungsund |

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via värmepumpar och fjärrvärme i andra hand.

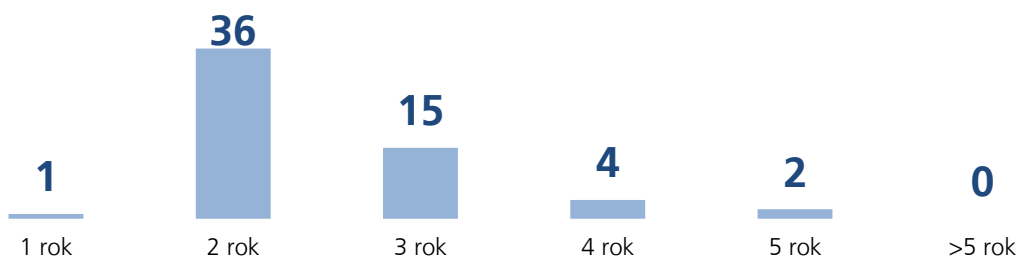
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 308 m², varav 4 183 m² utgör lägenhetsyta och 125 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Snickarbod

Övrigt

Kommentar

Begäran om lån av nyckel erfordras
För festligheter upp till 30pers
Uthyres 6 bäddar, kök, TV
Lokal med möjlighet att utnyttja för
mindre arbeten
Innegård med möjligheter till
samkväm mm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|------------------------------|------|--------------------------|
| Åtgärdat av två vattenskador | 2019 | |
| Brandtätning i el. rummen | 2019 | |
| Renspolning avlopp 4 lgh | 2019 | |
| Tegelbyten | 2019 | Utsatta delar av fasaden |
| Tätning sprickor grund | 2019 | |
| Uppdaterat el-skåp | 2019 | Ventilationsrum |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--------------------------|------|--------------------------|
| Montering nät loftgångar | 2020 | Fåglar drar ut isolering |
| Målningsarbeten | 2020 | Kartläggning av behov |
| Nya armaturer garage | 2021 | Gemensamt med ST-hem |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör | Telia |
| Internet uppkopplingstyp | Bredband |
| Teknisk förvaltning | Egen regi |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Serviceavtal pumpar | Grundfos AB |
| Serviceavtal passersystem | SafeTeam AB |
| Serviceavtal hissar | Kone AB |
| Serviceavtal garageport | Crawford AB |
| Serviceavtal tvättmaskiner | Låssmeden |
| Gemensamhetsanläggningar | Stenungsundshem |
| Städavtal trapphus | Bästkust Städ |
| EL-avtal | Vattenfall |
| Serviceavtal Värmepumpar | JVT Vent AB |
| VVX,fläktar | |
| Kontroll brandsläckare | Vivestra Brandskydd |

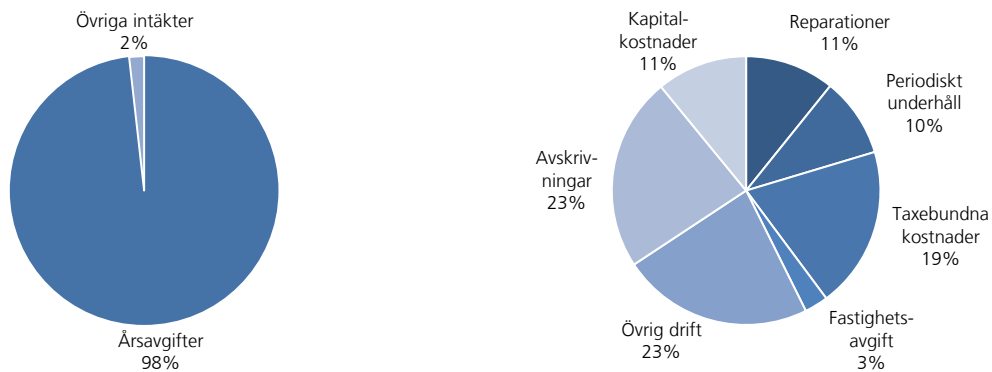
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 214 152 | 4 069 846 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 839 394 | 4 513 925 |
| Finansiella intäkter | 9 308 | 8 032 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 60 610 | 0 |
| | 3 909 312 | 4 521 957 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 891 362 | 1 646 834 |
| Finansiella kostnader | 314 795 | 343 263 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | -75 907 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 18 764 | 13 012 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 055 000 | 2 534 142 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 916 308 |
| | 3 279 921 | 5 377 652 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 843 542 | 3 214 152 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 629 391 | -855 695 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 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

- * Åtgärdat anmärkningar efter brandinspektion
 - Brandtätning EL-rummen, tvättstugor och ventilationsrummen
 - Monterat en brandsläckare i tvättstugornas hall Slupen 1/2
 - Monterat brandspjäll i ventilationskanal soprum
 - Åtgärdat fel på nödbelysning
- * QSEC byter strypbrickor i 16 lgh i värmesystem. (Justering efter temperaturmätningar i lgh)
- * Bytt 2 kontaktorer i ventilationsrum. Dålig funktion
- * Genomför ny energideklaration
- * Rensar EL-skåp i ventilationsrum och uppdaterar ritningar.
- * Bytt UPS i Slupen 2 hisstyrning
- * Bytt havererat torkaggregat i Slupen 2 tvättstuga
- * Bytt ca 200 tegel i fasader, östra, syd och innegård mot norr
- * Åtgärdat vattenskador i två lgh.
- * Renspolat avlopp från diskbänkar i 3 lgh,
- * Installerat 15 inomhusgivare i strategiskt utvalda lgh för värmestyrning med inomhusgivare.
- * Reparation av hydraulik för hiss i Slupen 1
- * Monterat nya lampor för växter i entré Slupen 1/2
- * Besiktning av 5 lgh vid utflyttning
- * Omsättning av lån hos Swedbank

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 25

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 895 | 1 053 | 1 053 | 1 051 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 111 | 160 | 39 | 102 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 8 267 | 8 519 | 9 125 | 9 316 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 50 | 51 | 52 | 32 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 24 | 36 | 37 | 77 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 36 | 36 | 36 | 28 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 73 | 82 | 163 | 268 |
| Soliditet (%) | 31 | 29 | 25 | 22 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 972 | 1 871 | 1 620 | -175 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 801 | 4 497 | 4 450 | 4 478 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 183 m² bostäder och 125 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 | 6 274 650 | 0 | 0 | 6 274 650 |
| Fond för yttre underhåll | 6 053 550 | 634 100 | 900 000 | 4 519 450 |
| S:a bundet eget kapital | 12 328 200 | 634 100 | 900 000 | 10 794 100 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 2 510 541 | -634 100 | 970 864 | 2 173 777 |
| Årets resultat | 971 706 | 971 706 | -1 870 864 | 1 870 864 |
| S:a fritt eget kapital | 3 482 247 | 337 606 | -900 000 | 4 044 641 |
| S:a eget kapital | 15 810 447 | 971 706 | 0 | 14 838 741 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 971 706 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 3 144 641 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -634 100 |
| summa balanserat resultat | 3 482 247 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|------------------|
| extra reservering till fond för yttre underhåll | -500 000 |
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | 277 325 |
| att i ny räkning överförs | 3 259 572 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 801 499 | 4 497 430 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 37 895 | 16 495 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 839 394 | 4 513 925 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 597 453 | -1 311 754 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -195 802 | -234 473 |
| Personalkostnader | Not 6 | -98 107 | -100 607 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -670 839 | -660 996 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 562 201 | -2 307 830 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 277 193 | 2 206 095 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 308 | 8 032 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -314 795 | -343 263 |
| Summa finansiella poster | | -305 487 | -335 231 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 971 706 | 1 870 864 |
| ÅRETS RESULTAT | | 971 706 | 1 870 864 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 46 933 184 | 47 593 273 |
| Maskiner | Not 9 | 22 396 | 33 146 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 46 955 580 | 47 626 419 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 3 500 | 3 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 500 | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 46 959 080 | 47 629 919 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 812 028 | 663 298 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 0 | 5 995 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 812 028 | 669 293 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 3 067 081 | 2 561 661 |
| Summa kassa och bank | | 3 067 081 | 2 561 661 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 879 109 | 3 230 955 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 50 838 189 | 50 860 873 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 6 274 650 | 6 274 650 |
| Fond för yttre underhåll | Not 14 | 6 053 550 | 4 519 450 |
| Summa bundet eget kapital | | 12 328 200 | 10 794 100 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 510 541 | 2 173 777 |
| Årets resultat | | 971 706 | 1 870 864 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 482 247 | 4 044 641 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 15 810 447 | 14 838 741 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 23 668 907 | 6 730 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 668 907 | 6 730 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15 | 10 910 000 | 28 903 907 |
| Leverantörsskulder | | 141 676 | 79 259 |
| Skatteskulder | | 1 729 | 0 |
| Övriga skulder | | 24 353 | 27 273 |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 281 077 | 281 693 |
| Summa kortfristiga skulder | | 11 358 835 | 29 292 132 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 50 838 189 | 50 860 873 |

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 | 2019 | 2018 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Kallmanglar | 5 år | 5 år |
| Solceller | 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 | 3 742 898 | 4 403 424 |
| Hyror lokaler | 13 920 | 20 040 |
| Hyror förråd | 14 400 | 16 640 |
| Elintäkter | 15 427 | 17 225 |
| Gemensamhetslokal | 0 | 20 900 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 14 700 | 19 200 |
| Öresutjämning | 154 | 1 |
| | 3 801 499 | 4 497 430 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 20 699 | 0 |
| Övriga intäkter | 17 196 | 16 495 |
| | 37 895 | 16 495 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0 | 15 866 |
| | Snöröjning/sandning | 450 | 720 |
| | Städning entreprenad | 42 360 | 59 631 |
| | Städning enligt beställning | 2 225 | 3 980 |
| | Hissbesiktning | 3 569 | 3 434 |
| | Myndighetstillsyn | 11 625 | 0 |
| | Gård | 5 928 | 1 885 |
| | Serviceavtal | 44 671 | 46 132 |
| | Förbrukningsmateriel | 10 828 | 9 734 |
| | Störningsjour och larm | 0 | 9 243 |
| | Brandskydd | 21 909 | 14 306 |
| | | 143 565 | 164 931 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 0 | 10 666 |
| | Sophantering/återvinning | 4 903 | 0 |
| | Entré/trapphus | 3 281 | 21 843 |
| | Lås | 7 184 | 16 984 |
| | VVS | 22 375 | 104 064 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 3 019 | 3 271 |
| | Ventilation | 10 713 | 15 934 |
| | Elinstallationer | 4 587 | 3 085 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 27 801 | 23 635 |
| | Hiss | 77 297 | 2 320 |
| | Tak | 0 | 29 900 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 10 775 |
| | Garage/parkering | 6 565 | 14 584 |
| | Vattenskada | 143 772 | 0 |
| | | 311 497 | 257 061 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tvättstuga | 41 594 | 0 |
| | Värmeanläggning | 54 272 | 0 |
| | Fasad | 181 459 | 0 |
| | | 277 325 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 217 109 | 214 682 |
| | Värme | 103 665 | 148 972 |
| | Vatten | 155 809 | 151 028 |
| | Sophämtning/renhållning | 82 438 | 76 777 |
| | | 559 021 | 591 459 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 50 580 | 46 848 |
| | Bredband | 173 908 | 173 908 |
| | | 224 488 | 220 756 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 81 556 | 77 546 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 597 453 | 1 311 754 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 3 351 | 3 677 |
| | Tele- och datakommunikation | 10 256 | 9 660 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 700 | 425 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 8 750 | 8 750 |
| | Föreningskostnader | 4 736 | 4 839 |
| | Styrelseomkostnader | 696 | 300 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 7 486 | 4 842 |
| | Förvaltningsarvode | 58 000 | 80 463 |
| | Administration | 94 588 | 105 655 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 3 563 |
| | Konsultarvode | 0 | 6 179 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 240 | 6 120 |
| | | 195 802 | 234 473 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 17 250 | 27 300 |
| | Löner | 70 650 | 60 225 |
| | Sociala kostnader | 10 207 | 13 082 |
| | | 98 107 | 100 607 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Byggnad | 640 403 | 640 403 |
| | Förbättringar | 19 685 | 9 843 |
| | Maskiner | 10 750 | 10 750 |
| | | 670 839 | 660 996 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 58 441 335 | 57 653 918 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 787 417 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 58 441 335 | 58 441 335 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -10 848 062 | -10 197 816 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -660 089 | -650 246 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -11 508 151 | -10 848 062 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 46 933 184 | 47 593 273 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 112 000 | 112 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 38 112 000 | 33 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 15 657 000 | 10 400 000 |
| | | 53 769 000 | 43 400 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 53 600 000 | 43 400 000 |
| | Lokaler | 169 000 | 0 |
| | | 53 769 000 | 43 400 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 53 750 | 53 750 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 53 750 | 53 750 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -20 604 | -9 854 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -10 750 | -10 750 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -31 354 | -20 604 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 22 396 | 33 146 |
| Not 10 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 26 057 | 26 057 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 26 057 | 26 057 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -26 057 | -26 057 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -26 057 | -26 057 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 11 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 3 500 | 3 500 |
| | | 3 500 | 3 500 |
| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Skattekonto | 234 | 234 |
| | Skattefordran | 0 | 2 281 |
| | Klientmedel hos SBC | 776 461 | 652 490 |
| | Inkasso | 0 | 7 156 |
| | Fordringar | 35 333 | 1 137 |
| | | 812 028 | 663 298 |
| Not 13 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Övriga intäkter | 0 | 5 995 |
| | | 0 | 5 995 |
| Not 14 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Vid årets början | 4 519 450 | 4 116 600 |
| | Reservering enligt stadgar | 634 100 | 634 100 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 900 000 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -231 250 |
| | Vid årets slut | 6 053 550 | 4 519 450 |

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| SBAB | 0,000 % | 0 | 15 865 000 | Löst lån |
| Swedbank | 0,960 % | 4 080 000 | 4 560 000 | Rörligt |
| Swedbank | 0,990 % | 7 978 907 | 7 978 907 | 2022-11-25 |
| Swedbank | 0,840 % | 6 730 000 | 7 230 000 | 2020-05-25 |
| Swedbank | 0,910 % | 15 790 000 | 0 | 2021-02-25 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 34 578 907 | 35 633 907 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -10 910 000 | -28 903 907 | |
| | | 23 668 907 | 6 730 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 178 907 kr.

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

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta | 23 190 | 6 668 |
| Avgifter och hyror | 257 887 | 268 695 |
| Värme/vatten | 0 | 6 330 |
| | 281 077 | 281 693 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Montering nät loftgångar

Styrelsens underskrifter

STENUNGSUND den 13/5 2020



Arne Johan Göte Berggren
Ledamot



Anna Ewa Maria Bohlin
Ledamot



John Carl-Gunnar Larsson
Ledamot



Per Rune Litzén
Ledamot



Jan Ingmar Zetterberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020



Micael Henningsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen, org.nr 716444-6101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

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 31 december 2019 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 revisionssed 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 den 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. 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Stenungsund den 20 maj 2020


Micael Henningsson
Revisor

MH KONSULT VÄST AB

Gärdesvägen 9 | 444 31 Stenungsund
Tel +46(0)303-650 87 | www.mhkonsult.se

Bultgatan 40B | 442 40 Kungälv
Tel +46(0)303-940 15 | www.mhkonsult.se



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