

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Onsdag den 21 maj 2014 kl. 18:00

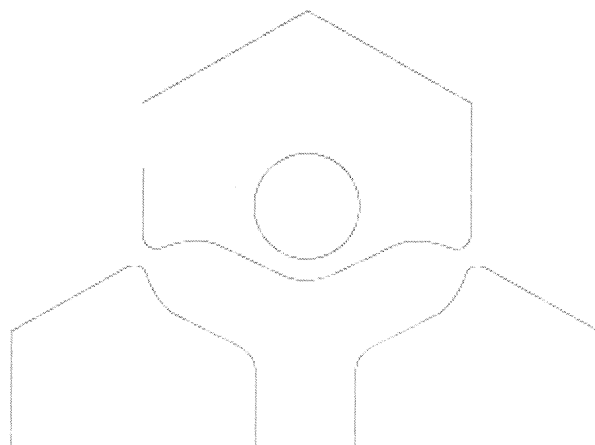
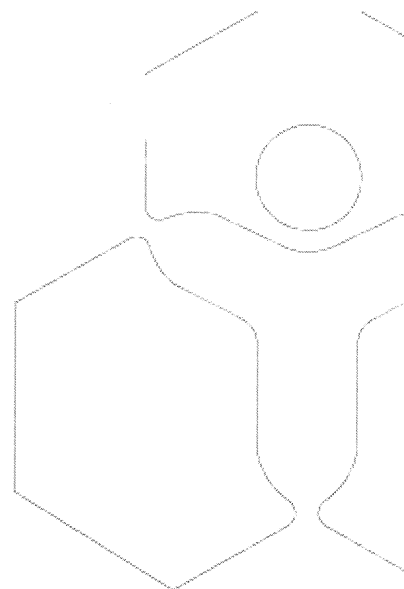
Lokal: Stenungesal 2

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Stadgeändringar för uthyrning i andra hand
18. Stadgeändringar för ansvar av lägenhetens uteplats
19. Stämmans avslutande
20. Information från lantmätaren

Stenungsund den 25 april 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 2013-02-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen StenungeStrand. Föreningens andel är 9,6 procent. Samfälligheten förvaltar diverse gemensamhetsytor..

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenung 2.237	1991	Stenungsund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

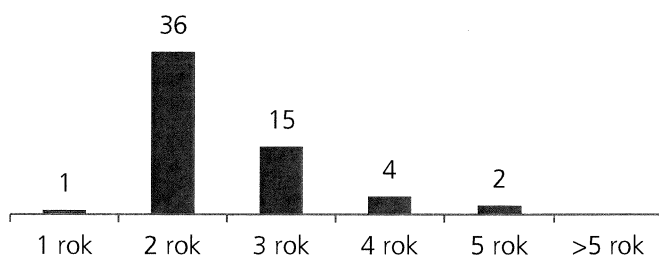
Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 183 m², varav 4 183 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Bastu	
Gemensamhetslokal	För festligheter upp till 30pers
Övernattningslägenhet	6 bäddar, kök, TV
Övrigt	Yttre gård med möjligheter till samkväm mm

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering,byte av tegel	2012 - 2013	Slutfört

Förvaltning

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
Bevakning	Securitas AB
Serviceavtal garageport	Crawford AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 58 st.

Överlåtelse under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Styrelsen

Elsa Iréne Andersson	Ledamot
Barbro Ethel Viola Finndin	Ledamot
John Carl-Gunnar Larsson	Ledamot
Rune Stig Albin Pettersson	Ledamot
Per Rune Litzén	Ledamot

Georg Finndin	Suppleant
Jan Ingmar Zetterberg	Suppleant
Lars-Inge Bertil Berntsson	Suppleant
John Micael Henningsson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Micael Henningsson	Ordinarie Extern	MH Konsult
--------------------	------------------	------------

MH

Valberedning

Margita Wilson
Jan - Olof Öhman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30.
Extra föreningsstämma hölls 2013-01-23. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- * Extra stämma 2.
- * Nya stadgar.
- * Ny revisor för verksamhetsåret.
- * Serviceavtal med Riksbyggen angående Brf:s Ventilationssystem.
- * Nytt avtal med Försäkringsbolaget Vardia för Brf:s fastighetsförsäkring.
- * Ny tvättmaskin i Slupen 2 höger tvättstuga.
- * Högtrycksspolning i källaren av horisontella stamavlopp från lägenheter.
- * Fasadrenovering + hydrofobering av östra fasaden.
- * Byte av hydraulpaket till hiss i Slupen 1.
- * Totalrenovering av innergårdens plantering.
- * Åtgärdat komplicerad vatteninträning i garagetak.
- * Byte till låsbar arbetsbrytare för pumpgrop 2.
- * Mont. av rörelsevakt i entrén till Slupen 1, tvättstugor.
- * Nymontage av 3 fas vägguttag, 16A i Slupen 2. ventilationsrum.
- * Uppdaterad teknisk underhållsplan Slupen 1, 2 och 3
- * Ny kökskåpa i föreningslokalen.
- * En hemsida har upprättats: www.stenungeslupen.bostadsraterna.se

Övrig information:

Aktiviteter: Slupens damer varannan vecka, grillfest och adventskaffe.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Genomgång och intrimning av värmesystemet.

Ombyggnad av ventilationsanläggningen för Slupen 1, 2 och 3.

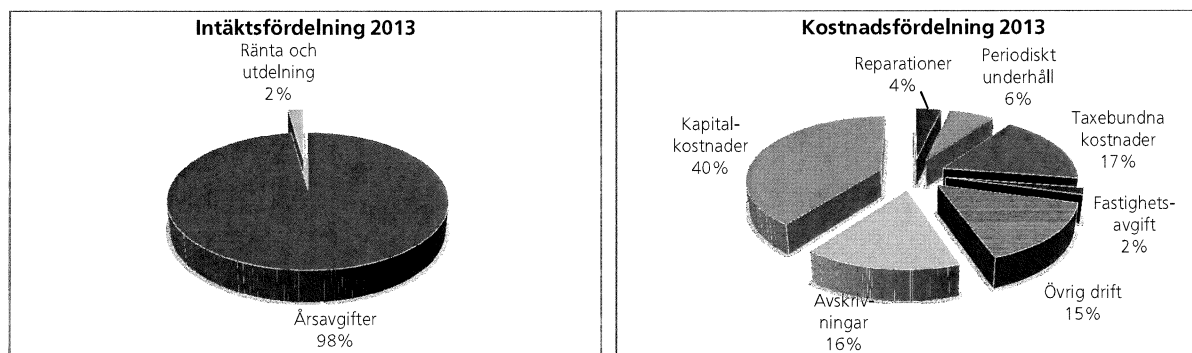
Planering av två nya miljöstationer + kärl för kompostavfall som betjänar Slupen 1, 2 och 3.

Mont. av rörelsevakt i entrén till Slupen 2 tvättstugor.

Föreningens ekonomi

En större amortering är inplanerad vid omskrivning av ett lån till hösten.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 183 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 053	1 053	1 053	1 055
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 409	10 519	10 622	10 724
Elkostnad/m ² totalyta	41	46	41	42
Värmekostnad/m ² totalyta	89	81	91	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	28	37	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	395	406	434	467

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	386 359
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	824 806
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-597 800
summa balanserat resultat	613 365

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	267 967
att i ny räkning överförs	881 332

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 432 184	4 432 504
Övriga rörelseintäkter		15 780	32 425
		4 447 964	4 464 929
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-163 813	-122 682
Reparationer		-151 944	-121 845
Periodiskt underhåll		-267 967	-47 915
Taxebundna kostnader		-727 836	-682 116
Övriga driftskostnader		-230 268	-244 157
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-70 180	-79 170
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-127 974	-124 847
Personalkostnader		-119 700	-96 323
Avskrivningar		-649 973	-593 300
		-2 509 654	-2 112 355
RÖRELSERESULTAT		1 938 310	2 352 574
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		99 405	102 863
Räntekostnader		-1 651 356	-1 696 466
		-1 551 951	-1 593 603
ÅRETS RESULTAT		386 359	758 971

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	50 124 001	50 773 974
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	50 124 001	50 773 974
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	50 127 501	50 777 474
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 952	0
Skattefordringar	2 497	0
Övriga fordringar	1 168	2 041
Förutbetalda kostnader Not 5	125 657	176 129
	142 274	178 170
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	5 084 893	4 041 230
SBC klientmedel i SHB	1 275 758	1 649 265
	6 360 651	5 690 494
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 502 925	5 868 664
SUMMA TILLGÅNGAR	56 630 426	56 646 139

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 274 650	6 274 650
Fond för yttre underhåll	Not 7	5 464 781	1 914 896
		11 739 431	8 189 546
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		227 006	3 017 920
Årets resultat		386 359	758 971
		613 365	3 776 891
SUMMA EGET KAPITAL		12 352 796	11 966 437
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	43 065 177	43 560 820
		43 065 177	43 560 820
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	477 500	440 464
Leverantörsskulder		177 098	188 834
Skatteskulder		1 410	7 890
Övriga kortfristiga skulder		0	16 450
Upplupna kostnader	Not 9	248 100	162 591
Förutbetalda avgifter och hyror		308 346	302 653
		1 212 454	1 118 882
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		56 630 426	56 646 139
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser		Komunal borgen	Komunal borgen

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt progressiv avskrivningsplan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet, där avskrivningen ska vara klar 2071. Tidigare plan var 50 år. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,1 %	1 %
Kodlås	10 %	10 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 403 424	4 403 424
Hysesintäkter	28 760	29 080
	4 432 184	4 432 504

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	28 500	11 013
Snöröjning/sandning	0	180
Städning entreprenad	29 508	28 398
Städning enligt beställning	0	6 156
OVK Obl. Ventilationskontroll	9 930	0
Hissbesiktning	2 673	3 217
Bevakning	36 300	36 300
Gemensamma utrymmen	0	350
Gård	1 169	2 188
Serviceavtal	47 244	28 016
Förbrukningsmateriel	6 207	4 289
Brandskydd	663	2 575
Fordon	1 619	0
	163 813	122 682

Not 2 forts.	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	3 719	13 911
Gemensamma utrymnen	2 850	0
Tvättstuga	3 926	6 622
Sophantering/återvinning	0	1 882
Entré/trapphus	2 948	0
Lås	7 734	0
Installationer	14 829	0
VVS	40 333	12 990
Värmeanläggning/undercentral	13 491	0
Ventilation	0	900
Elinstallationer	1 678	2 284
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 162	18 782
Hiss	41 744	23 621
Tak	5 188	937
Balkonger/altaner	0	32 507
Garage/parkering	6 342	3 009
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 400
	151 944	121 845
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	25 992	47 915
Fasad	160 937	0
Mark/gård/utemiljö	81 038	0
	267 967	47 915
Taxebundna kostnader		
El	171 085	192 102
Värme	373 586	338 200
Vatten	144 685	117 800
Sophämtning/renhållning	38 480	34 014
	727 836	682 116
Övriga driftskostnader		
Försäkring	38 352	51 571
Samfällighetsavgift	94 560	94 560
Kabel-TV	97 356	98 026
	230 268	244 157
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 180	79 170

Not 2 forts.	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 200	575
Tele och datakommunikation	6 268	5 123
Övriga förluster	880	0
Revisionsarvode extern revisor	9 125	16 375
Föreningskostnader	5 270	6 863
Styrelseomkostnader	1 963	0
Fritids och Trivselkostnader	3 795	1 704
Förvaltningsarvode	75 826	77 602
Förvaltningsarvodena övriga	10 150	0
Administration	5 787	9 522
Korttidsinventarier	0	1 373
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 710
	127 974	124 847
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	47 850	43 125
Löner	67 050	46 613
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	2 500
Sociala kostnader	4 800	4 086
	119 700	96 323
Avskrivningar		
Byggnad	623 401	566 728
Förbättringar	26 572	26 572
	649 973	593 300
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 509 654	2 112 355
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 653 918	57 653 918
Utgående anskaffningsvärde	57 653 918	57 653 918
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-6 879 944	-6 286 644
Årets avskrivningar enligt plan	-649 973	-593 300
Utgående avskrivning enligt plan	-7 529 917	-6 879 944
Planenligt restvärde vid årets slut	50 124 001	50 773 974
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	112 000	112 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 200 000
	38 200 000	36 200 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	38 200 000	36 200 000
	38 200 000	36 200 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 057	26 057
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	26 057	26 057
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-26 057	-26 057
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 057	-26 057
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	10 754	16 843
Kabel-TV	0	23 701
Vatten	0	9 880
Bevakning	3 025	3 025
Samfällighetsavgift	94 560	94 560
Värme	17 318	28 120
	125 657	176 129

Not 6

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	5 464 781	597 800	2 952 085	1 914 896
Summa bundet eget kapital	11 739 431	597 800	2 952 085	8 189 546
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	227 006	-597 800	-2 193 114	3 017 920
Årets resultat	386 359	386 359	-758 971	758 971
Summa fritt eget kapital	613 365	-211 441	-2 952 085	3 776 891
Summa eget kapital	12 352 796	386 359	0	11 966 437

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 914 896	1 849 935
Reservering enligt stadgar	597 800	108 600
Reservering enligt stämmobeslut	3 000 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-47 915	-43 639
Vid årets slut	5 464 781	1 914 896

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,700 %	10 944 154	11 240 350	2015-08-20
Swedbank Hypotek	4,770 %	16 233 523	16 295 934	2017-06-14
SBAB	2,700 %	16 365 000	16 465 000	2016-04-15
Summa skulder till kreditinstitut		43 542 677	44 001 284	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-477 500	-440 464	
		43 065 177	43 560 820	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 155 177 kr.

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	16 479	18 327
Vatten	28 940	0
Sophämtning	6 417	5 271
Extern revisor	8 750	16 000
Löner	41 775	0
Arvoden	22 950	0
Sociala avgifter	2 849	0
Ränta	119 940	122 993
	248 100	162 591

STENUNGSUND den 24/4 2014



Elsa Iréne Andersson
Ledamot



Barbro Ethel Viola Finndin
Ledamot



John Carl-Gunnar Larsson
Ledamot



Per Rune Litzén
Ledamot



Rune Stig Albin Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2014



Micael Henningsson
revisor

REVISIONSBERÄTTELSE**Till föreningsstämman**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stenungsund 2014-04-25



Micael Henningsson
Revisor