

Kallelse till föreningsstämma

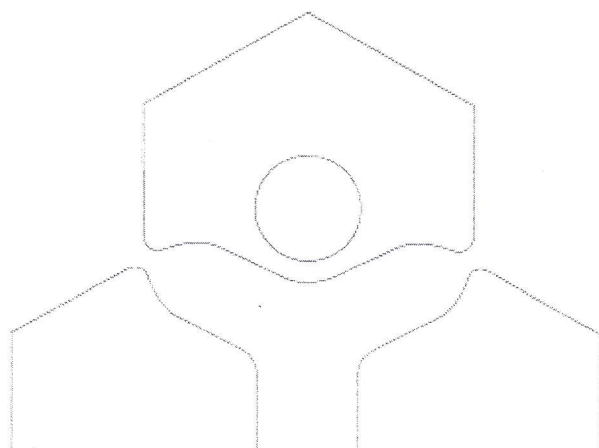
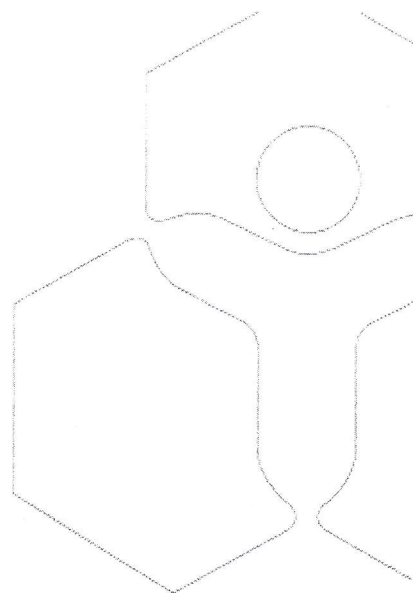
Datum och tid: Onsdag 20 maj 2009 Kl: 18:00

Lokal: Kulturhuset Fregatten, Stenungesalen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens 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. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
18. Stämmans avslutande

Styrelsen Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2002-04-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen. Föreningens andel är 9,6%. Samfälligheten förvaltar skötsel av gemensamhetsområde enl. avtal.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenungstrand 2.237	1991	Stenungsund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Allians, Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 1 flerbostadshus i 2 till 5 våningar. Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4183 kvadratmeter lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	36	15	4	2

9

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	ev. 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 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2005.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Fasadrenovering, byte av tegel	2006 - 2008	Slutfört
Nytt passersystem	2008	för entréer o. garage, slutfört
Omläggning av tak	2009 - 2010	Takmålning

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning har skötts i egen regi

Övriga avtal

Serviceavtal med Konehissar.

Serviceavtal med Securitas.

Serviceavtal med Safe Team, passersystem.

Serviceavtal med ST-hem, garage+ innergård. tjänsteavtal med ST-hem, fördelning av Värme o. vatten.

Serviceavtal med Renova, Soptömning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 58 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Från fall till fall

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

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carl Larsson	Ledamot
Rune Pettersson	Ledamot
Per- Rune Litzén	Ledamot
Johan Alfredsson	Ledamot
Elsa Eriksson	Ledamot
Sixten Karlsson	Suppleant

Flyttat under mandatper.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Rune Litzén
Johan Alfredsson
Elsa Eriksson

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

En styrelsemedlem har flyttat under verksamhetsåret.

Revisorer

Göran Johansson	KPMG	Ordinarie Extern
-----------------	------	------------------

Valberedning

Jan-Olov Öhman	Sammanställande
Bodil Obrelius Hallberg	

Stämmor

Ordinarie	2008-05-20
-----------	------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Installation av nytt passersystem.
Demonterat stolparna i garageinfart.
Slutfört fasadrenovering.
Ny tumlare i tvättstuga Slupen 2.
Reparerat golv på loftgångar.
Rep. just. av en del dörrar i gemensamma utrymmen.
Bytt låscylindrar i en del dörr för gemensamma utrymmen
Uppdaterat Lgh-pärmar.
Aktivitet: Slupens Damer varannan vecka, Grillfest 29/8, Adventskaffe 7/12.
Föreningslokalen: Ny TV, 3 st. fönsterlampor, spegel i hallen, pall samt tvätt av sängutrustning.
Förberedelser för energideklarationer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Energideklaration,
OVK genomförs februari -09.
Radonmätning mars-april i lgh bottenplan samt 10 st. strategiskt valda platser i de övriga planen.
Målning av yttertak.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 053	1 053	1 053	1 053
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 570	11 645	11 721	11 799
Elkostnad/kvm totalyta	40	32	38	35
Värmekostnad/kvm totalyta	62	78	72	71
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	30	25	22

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

435 577

balanserad vinst

2 219 775

reservering till fond för yttre underhåll

-111 600

av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgarna

140 625

2 684 377

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

extra reservering till yttre underhåll

-251 332

att i ny räkning överförs

2 433 045

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2008	2007
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 433 434	4 432 344
Övriga rörelseintäkter		25 944	15 647
		<u>4 459 378</u>	<u>4 447 991</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-104 532	-102 340
Reparationer		-118 225	-63 278
Periodiskt underhåll		-140 625	-125 000
Taxebundna kostnader		-567 194	-628 776
Övriga driftskostnader		-212 441	-206 029
Fastighetsskatt		-69 600	-113 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-124 914	-128 846
Personalkostnader		-99 138	-88 002
Avskrivningar		-599 483	-572 911
		<u>-2 036 151</u>	<u>-2 028 781</u>
RÖRELSERESULTAT		2 423 227	2 419 210
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		154 014	85 679
Räntekostnader		-2 141 664	-1 908 433
		<u>-1 987 650</u>	<u>-1 822 754</u>
ÅRETS RESULTAT		435 577	596 456

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	53 147 173	53 474 755
Maskiner och inventarier	3 753	9 937
	<u>53 150 927</u>	<u>53 484 692</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 154 427	53 488 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	68 043	24 043
Övriga fordringar	725	69
Förutbetalda kostnader	60 537	166 854
Upplupna intäkter	6 000	16 434
	<u>135 305</u>	<u>207 400</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
Kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	11 171	10 942
SBC klientmedel i SHB	5 296 925	4 574 864
	<u>5 308 097</u>	<u>4 585 807</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 443 402	5 793 207
SUMMA TILLGÅNGAR	59 597 829	59 281 399

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 274 650	6 274 650
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 508 855	1 286 548
		7 783 505	7 561 198
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 248 800	1 874 651
Årets resultat		435 577	596 456
		2 684 376	2 471 107
SUMMA EGET KAPITAL		10 467 881	10 032 305
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	48 053 166	48 385 550
		48 053 166	48 385 550
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	345 000	325 000
Leverantörsskulder		82 149	29 051
Övriga kortfristiga skulder		15 508	22 503
Upplupna kostnader	Not 10	292 355	253 556
Förutbetalda avgifter och hyror		341 770	233 434
		1 076 782	863 544
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		59 597 829	59 281 399
Ställda säkerheter		Kommunal borgen	Kommunal borgen
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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).

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 år 2071. Tidigare plan var 50 år. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0 %	1,0 %
Kodlås	10,0 %	-
Inventarier	20,0 %	20,0 %
Bärbar dator	3 år	3 år

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.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 403 424	4 403 424
Hysesintäkter	30 010	28 920
	4 433 434	4 432 344

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	0	3 782
Städning entreprenad	25 115	24 407
Hissbesiktning	2 139	2 124
Bevakning	36 111	33 552
Gård	2 178	4 193
Hiss	26 047	25 404
Förbrukningsmateriel	12 454	8 878
Brandskydd	488	0
	104 532	102 340

Reparationer

Tvättstuga	41 533	10 993
Lås	50 109	0
Installationer	1 719	0
VVS	4 948	11 836
Ventilation	0	24 338
Elinstallationer	245	0
Hiss	5 369	0
Huskropp utvändigt	4 463	0
Tak	2 100	0
Fönster	814	0
Garage/parkering	6 925	16 111
	118 225	63 278

	2008	2007
Periodiskt underhåll		
Fasad	140 625	125 000
	140 625	125 000
Taxebundna kostnader		
El	166 966	0
El fast kostnad	0	29 622
El rörlig kostnad	0	103 450
Värme	260 850	325 789
Vatten	91 650	123 976
Sophämtning/renhållning	41 573	42 459
Klottersanering	2 000	0
Teleportanläggning	4 155	3 480
	567 194	628 776
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 901	33 343
Samfällighetsavgift	94 560	90 778
Kabel-TV	83 980	81 908
	212 441	206 029
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 600	113 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	15 750	10 500
Studieverksamhet	0	3 250
Förvaltningsarvode	75 522	73 706
Arvode SBC övrigt	2 194	0
Administration	21 674	29 482
Korttidsinventarier	4 524	6 658
Medlemsavgift SBC ek för	5 250	5 250
	124 914	128 846
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft deltidsanställda		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	52 600	50 015
Löner och arvoden	43 650	24 100
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 370	584
Sociala kostnader	1 518	13 303
	99 138	88 002
Avskrivningar		
Byggnad	566 728	566 728
Förbättringar	26 572	0
Inventarier	6 183	6 183
	599 483	572 911
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 036 151	2 028 781

	2008	2007
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 388 200	57 388 200
Nyanskaffningar	265 718	0
Utgående anskaffningsvärde	57 653 918	57 388 200
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 913 445	-3 346 717
Årets avskrivningar enligt plan	-593 300	-566 728
Utgående avskrivning enligt plan	-4 506 745	-3 913 445
Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	112 000	112 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000
	37 200 000	37 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	37 200 000	37 200 000
	37 200 000	37 200 000
Not 4		
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	-16 120	-9 937
Årets avskrivningar enligt plan	-6 183	-6 183
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 303	-16 120
Redovisat restvärde vid årets slut	3 754	9 937
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	11 116	11 205
Kabel-TV	21 396	20 594
Fastighetsförvaltning	0	94 560
Bevakning	3 025	2 962
Vatten och fjärrvärme	25 000	35 500
Radiotjänst	0	2 033
	60 537	166 854

Not 6		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Andelar	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Lux Sv Likvid Plus	8 415	1 000 000	1 110 990	1 000 000
		1 000 000	1 110 990	1 000 000

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 274 650	0	0	6 274 650
Fond för yttre underhåll enligt not	1 508 855	-29 025	251 332	1 286 548
Summa bundet eget kapital	7 783 505	-29 025	251 332	7 561 198
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 248 800	-222 307	596 456	1 874 651
Årets resultat	435 577	435 577	-596 456	596 456
Summa fritt eget kapital	2 684 376	213 270	0	2 471 107
Summa eget kapital	10 467 881	184 245	251 332	10 032 305

	2008	2007
Not 8		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 286 548	1 022 216
Reservering enligt stadgar	111 600	111 600
Reservering enligt stämmobeslut	251 332	277 732
lanspråktagande enligt stadgar	-140 625	-125 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 508 855	1 286 548

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	
SBAB	4,700 %	12 216 020	12 415 317	2012-12-14
Swedbank Hypotek	4,770 %	16 492 146	16 530 233	2017-06-14
Swedbank Hypotek	3,650 %	16 690 000	16 690 000	2010-10-12
Stenungsunds Kommun	3,099 %	3 000 000	3 075 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		48 398 166	48 710 550	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-345 000	-325 000	
		48 053 166	48 385 550	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
El	17 079	25 340
Sophämtning	7 089	6 592
Extern revisor	16 000	15 000
Räntekostnader	252 187	195 967
Bankavgifter	0	488
Städning	0	10 169
	<u>292 355</u>	<u>253 556</u>

STENUNGSUND den 22, 4 2009



Sixten Karlsson

Ledamot



Elsa Eriksson

Ledamot



Carl Larsson

Ledamot



Per Rune Litzén

Ledamot



Rune Pettersson

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 14 2009
KPMG AB



Göran Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenunge Slupen

Org nr 716444-6101

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stenunge Slupen för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

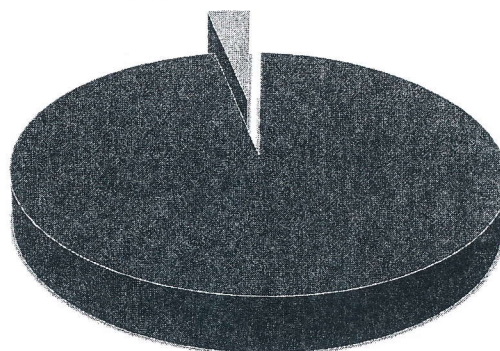
Göteborg 2009-04-23



Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Intäktsfördelning 2008

Ränta och utdelning
3%



Årsavgifter
97%

Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter
Övriga intäkter

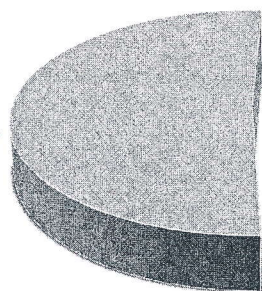
1 053 kr
6 kr

Ränta och utdelning

37 kr

Kostnadsfördelning 2008

Kapitalkostnader
51%



Reparationer
6%

6%

Taxebundna
kostnader
14%

Fastighetsskatt
2%

Övrig drift
13%

Avskrivningar
14%

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer
Fastighetsskatt
Avskrivningar

62 kr
17 kr
143 kr

Taxebundna kostnader
Övrig drift
Kapitalkostnader

136 kr
129 kr
512 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4183 kvm bostäder