

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Torsdag den 30 maj 2013 kl. 18:00

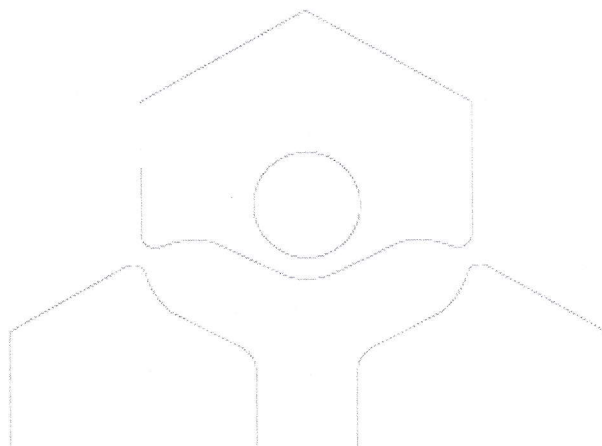
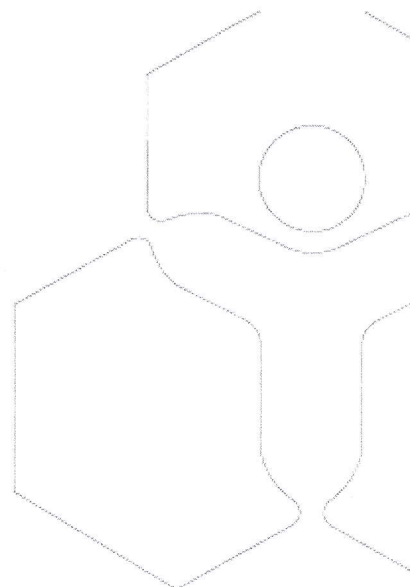
Lokal: Fregatten

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. Stämmans avslutande

Stenungsund den 8 maj 2013

Styrelsen Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 2002-04-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen StenungeStrand. Föreningens andel är 9,6 procent. Samfälligheten förvaltar skötsel av gemensamhetsområden enligt avtal..

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenungstrand 2.237	1991	Stenungsund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Allians.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

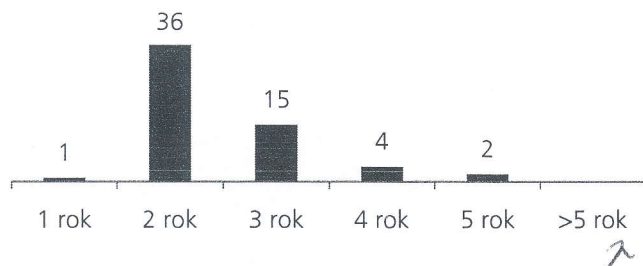
Fastighetens värdeår är 1990.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

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

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad garageport	2010	Slutfört
Ibrukttagande av miljöstation	2010	Slutfört
Byte av grund- o spillvattenpumpar	2009 - 2010	Slutfört
Takmålning	2009 - 2010	Slutfört
Fasadrenovering, byte av tegel	2008 - 2011	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

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 58 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Birgitta Marianne Eliasson	Ledamot
Elsa Iréne Andersson	Ledamot
Rune Stig Albin Petterson	Ledamot
Per Rune Litzén	Ledamot
John Carl-Gunnar Larsson	Ledamot

Lars-Inge Bertil Berntsson	Suppleant
John Niklas Thorn	Suppleant
Anders Lennart Sixten Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB Ordinarie Extern

Valberedning

Margaretha Sundberg
Jan - Olof Öhman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2012-11-12. Extra stämma med anledning av nya stadgar..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- * Ny tumlare i Slupen 1 högra tvättstuga.
- * Ny tvättmaskin Slupen 2 vänstra tvättstuga.
- * Byte av bärrullar i Slupen 2 hiss.
- * Nya tvättlinor, regler, fästjärn, beslag och, rullar i Slupen 1 torkrum.
- * Obligatorisk ventilationskontroll.
- * Stort antal byten av dusch- och badkarsblandare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- * Tecknande av energivtal med Riksbyggen för att sänka vår energiförbrukning.
- * Nya stadgar.
- * Uppdatering av passersystemet.
- * Hydrofobering av östra fasaden.
- * Byte av tvättmaskin höger tvättstuga i Slupen 2.
- * Byte av garagebelysning.
- * Bye av trapphusbelysning i Slupen 2.

Övrig information

Aktiviteter: Slupens damer varannan vecka, grillfest och adventskaffe.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 183 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 053	1 053	1 055	1 053
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 519	10 622	10 724	11 252
Elkostnad/kvm totalyta	46	41	42	42
Värmekostnad/kvm totalyta	81	91	91	76
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	37	31	27
Kapitalkostnader/kvm totalyta	406	434	467	478

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	758 971
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 126 520
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 600
summa balanserat resultat	3 776 891

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-3 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	47 915
att i ny räkning överförs	824 806

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 432 504	4 432 504
Övriga rörelseintäkter		32 425	29 911
		4 464 929	4 462 415
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-122 682	-107 131
Reparationer		-121 845	-107 211
Periodiskt underhåll		-47 915	-43 639
Taxebundna kostnader		-682 116	-741 345
Övriga driftskostnader		-244 157	-235 699
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-79 170	-75 516
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-124 847	-122 278
Personalkostnader		-96 323	-95 634
Avskrivningar		-593 300	-593 300
		-2 112 355	-2 121 752
RÖRELSERESULTAT		2 352 574	2 340 663
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		102 863	70 993
Räntekostnader		-1 696 466	-1 815 215
		-1 593 603	-1 744 222
ÅRETS RESULTAT		758 971	596 441

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	50 773 974	51 367 274
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	50 773 974	51 367 274
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	50 777 474	51 370 774
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	2 041	1 147
Förutbetalda kostnader Not 5	176 129	175 656
	178 170	176 803
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	4 041 230	3 294 572
SBC klientmedel i SHB	1 649 265	1 435 943
	5 690 494	4 730 516
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 868 664	4 907 319
SUMMA TILLGÅNGAR	56 646 139	56 278 093

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	1 914 896	1 849 935
		8 189 546	8 124 585
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 017 920	2 486 440
Årets resultat		758 971	596 441
		3 776 891	3 082 881
SUMMA EGET KAPITAL		11 966 437	11 207 466
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	43 560 820	44 014 061
		43 560 820	44 014 061
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	440 464	417 392
Leverantörsskulder		188 834	53 849
Skatteskulder		7 890	4 511
Övriga kortfristiga skulder		16 450	0
Upplupna kostnader	Not 9	162 591	237 213
Förutbetalda avgifter och hyror		302 653	343 601
		1 118 882	1 056 566
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		56 646 139	56 278 093
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser		Komunal borgen	Komunal borgen

7

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

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1 %	1 %
Kodlås	10 %	10 %
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 403 424	4 403 424
Hysesintäkter	29 080	29 080
	4 432 504	4 432 504

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	3 400
Fastighetsskötsel gård beställ	11 013	0
Snöröjning/sandning	180	0
Städning entreprenad	28 398	27 820
Städning enligt beställning	6 156	0
Hissbesiktning	3 217	2 410
Bevakning	36 300	36 300
Gemensamma utrymmen	350	0
Gård	2 188	2 980
Serviceavtal	28 016	27 461
Förbrukningsmateriel	4 289	6 223
Brandskydd	2 575	538
	122 682	107 131

Not 2 forts.	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	13 911	6 139
Tvättstuga	6 622	2 565
Sophantering/återvinning	1 882	0
Entré/trapphus	0	2 071
Lås	0	13 041
VVS	12 990	83
Ventilation	900	41 679
Elinstallationer	2 284	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 782	0
Hiss	23 621	0
Tak	937	0
Fasad	0	37 466
Balkonger/altaner	32 507	0
Garage/parkering	3 009	4 167
Skador/klotter/skadegörelse	4 400	0
	121 845	107 211
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	47 915	43 639
	47 915	43 639
Taxebundna kostnader		
El	192 102	170 279
Värme	338 200	379 033
Vatten	117 800	152 792
Sophämtning/renhållning	34 014	34 801
Grovsopor	0	4 439
	682 116	741 345
Övriga driftskostnader		
Försäkring	51 571	50 680
Samfällighetsavgift	94 560	94 560
Kabel-TV	98 026	90 459
	244 157	235 699
Fastighetskatt/Kommunal avgift	79 170	75 516
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	575	0
Tele och datakommunikation	5 123	5 040
Revisionsarvode extern revisor	16 375	15 375
Föreningskostnader	6 863	5 997
Styrelseomkostnader	0	484
Fritids och Trivselkostnader	1 704	1 066
Förvaltningsarvode	77 602	84 212
Administration	9 522	4 395
Korttidsinventarier	1 373	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 710
	124 847	122 278

Not 2 forts.	2012	2011
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvode	43 125	79 750
Löner	46 613	10 650
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	2 500	1 000
Sociala kostnader	4 086	4 234
	96 323	95 634
Avskrivningar		
Byggnad	566 728	566 728
Förbättringar	26 572	26 572
	593 300	593 300
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 112 355	2 121 752
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
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	-6 286 644	-5 693 344
Årets avskrivningar enligt plan	-593 300	-593 300
Utgående avskrivning enligt plan	-6 879 944	-6 286 644
Planenligt restvärde vid årets slut	50 773 974	51 367 274
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	112 000	112 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 200 000
	36 200 000	36 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	36 200 000	36 200 000
	36 200 000	36 200 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 057	26 057
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	26 057	26 057
Akkumulerade 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	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	16 843	17 885
Kabel-TV	23 701	25 312
Vatten	9 880	9 067
Bevakning	3 025	3 025
Samfällighetsavgift	94 560	94 560
Värme	28 120	25 807
	176 129	175 656

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 enligt not nedan	1 914 896	108 600	-43 639	1 849 935
Summa bundet eget kapital	8 189 546	108 600	-43 639	8 124 585
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 017 920	-108 600	640 080	2 486 440
Årets resultat	758 971	758 971	-596 441	596 441
Summa fritt eget kapital	3 776 891	650 371	43 639	3 082 881
Summa eget kapital	11 966 437	758 971	0	11 207 466

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2012	2011
Vid årets början	1 849 935	1 980 387
Reservering enligt stadgar	108 600	108 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-43 639	-239 052
Vid årets slut	1 914 896	1 849 935

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,700 %	11 240 350	11 513 978	2015-08-20
Swedbank Hypotek	4,770 %	16 295 934	16 352 475	2017-06-14
SBAB	2,920 %	16 465 000	16 565 000	2013-08-13
Summa skulder till kreditinstitut		44 001 284	44 431 453	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-440 464	-417 392	
		43 560 820	44 014 061	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 798 964 Kr.

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	18 327	18 087
Sophämtning	5 271	5 857
Extern revisor	16 000	15 500
Ränta	122 993	142 681
Lön	0	9 000
Arvode	0	42 900
Sociala avgifter	0	3 188
	162 591	237 213

STENUNGSUND den 514 2013


Elsa Iréne Andersson
Ledamot


Birgitta Marianne Eliasson
Ledamot


John Carl-Gunnar Larsson
Ledamot


Per Rune Litzén
Ledamot


Rune Stig Albin Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 715 2013
KPMG AB


~~KPMG AB~~ Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen StenungeSlupens finansiella ställning per den 31 december 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 7/5 2013

KPMG AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor