

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Torsdag den 20 maj 2010 kl. 18:00

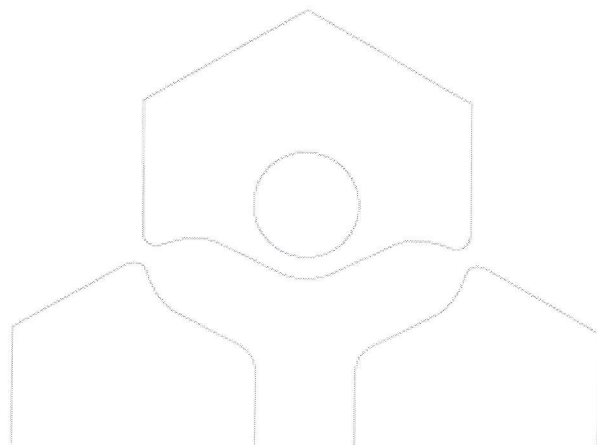
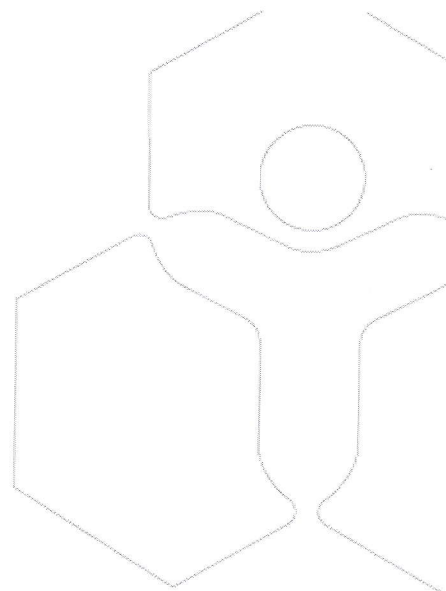
Lokal: Kulturhuset Fregatten

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. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
- ✓ 18. Stämmans avslutande

Stenungsund den 7 maj 2010

Styrelsen Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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%. Samfälligheten förvaltar skötsel av Gemensamhetsomr. enl. avtal.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenungestrand 2.237	1991	Stenungsund

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

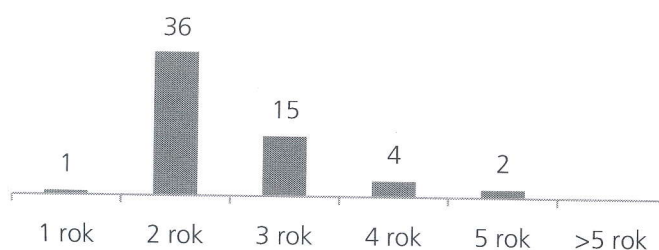
Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4183 kvadratmeter, varav 4183 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2005.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

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

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 58 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Birgitta Eliasson	Ledamot
Carl Larsson	Ledamot
Per Rune Litzén	Ledamot
Rune Pettersson	Ledamot
Britt-Marie Björlingh	Ledamot

Sixten Karlsson	Suppleant
Niklas Thorn	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Göran Johansson	Auktoriserad revisor	KPMG
-----------------	----------------------	------

Valberedning

Margaretha Sundberg
Elsa Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-20

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Slutförd obligatorisk ventilationskontroll, radonmätning samt energideklaration.
Extra amortering av ca 1 000 000 kr på villkorade lån 3 500 000 kr som togs år -94.
Aktiviteter: Slupens Damer varannan vecka, Grillfest 23 augusti samt Adventskaffe 6 december.
Föreningslokal: Storstädning inkl. fönsterputs, tvätt av sängutrustning samt installation av dörrklocka.
Storstädning av tvättstugor
Uppdaterat lgh-pärmar med anledning av Lantmäteriets krav på spec. lgh-numrering.
Trädgårds Möbel har inköpts till pergolan. Iordningställande av en vacker och blomrik trädgård vilken har åstadkommit av eldsjälarna i föreningen.
Under året har skett 11 lgh:s-försäljningar.

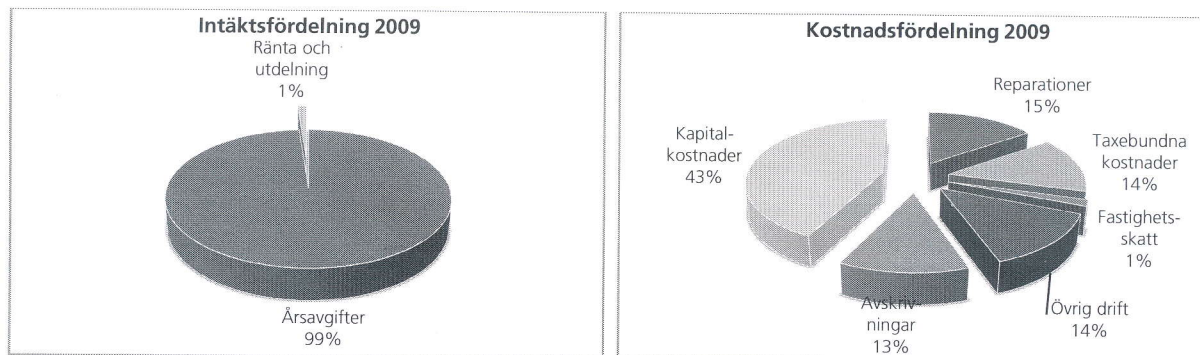
Fastighet: Reparation o. just. av dörrpartier pga sättningskador på Slupen 3 o. Slupen 2 (innergård).
Grävt upp norr om Slupen för att åtgärda sättningskador på avlopps- o. dagvattenledning.
Reparation av läckande tak.
Bytt trasiga klinkerplattor på golv i Slupen 1 o. 2 (trapphus).
Tagit bort mossa på loftgångar.
Takmålning (ej färdigt på grund av rådande väder).
Dyr reparation av hiss Slupen 2.
Byte av grundvattenpump samt byggt om grundvattengrop (MC-garage).
Byte av pump i spillvattengrop (MC-garage).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Byte av 2 pumpar i spillvattengrop som betjänar avlopp från tvättstugor i Slupen 1 o. 2.
Färdigmålning av tak. Byte av shuntventil för varmvatten.
Primer på Loftgångarna samt målning av balkar och tak på loftgångarna.
Ny styrenhet (SCADA) för insamling av data samt övervakning av värme o. vatten.
Byte av styrrullar till dörrlameller i hissarna Slupen 1 o. 2.
Tillsammans med ST-Hem ny inbyggd miljöstation samt uppfräschning av garagedfart.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	1 053 kr
Ränta och utdelning	13 kr
Övriga intäkter	6 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	169 kr
Taxebundna kostnader	156 kr
Fastighetsskatt	18 kr
Övrig drift	155 kr
Avskrivningar	143 kr
Kapitalkostnader	478 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4183 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 053	1 053	1 053	1 053
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 252	11 570	11 645	11 721
Elkostnad/kvm totalyta	42	40	32	38
Värmekostnad/kvm totalyta	76	62	78	72
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	22	30	25

Skatter och avgifter

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 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-166 336
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	2 433 044
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 600
summa fritt eget kapital	2 155 108

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **2 155 108**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 432 504	4 433 434
Övriga rörelseintäkter		26 276	25 944
		4 458 780	4 459 378
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-166 890	-104 532
Reparationer		-169 571	-118 225
Periodiskt underhåll		-537 193	-140 625
Taxebundna kostnader		-651 252	-567 194
Övriga driftskostnader		-216 525	-212 441
Fastighetsskatt		-73 776	-69 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-124 961	-124 914
Personalkostnader		-140 028	-99 138
Avskrivningar		-597 053	-599 483
		-2 677 249	-2 036 151
RÖRELSERESULTAT		1 781 531	2 423 227
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		52 885	154 014
Räntekostnader		-2 000 752	-2 141 664
		-1 947 867	-1 987 650
ÅRETS RESULTAT		-166 336	435 577

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 52 553 873	53 147 173
Maskiner och inventarier	Not 4 0	3 753
	52 553 873	53 150 927
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	52 557 373	53 154 427
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	9 600	0
Skattefordringar	63 867	68 043
Övriga fordringar	1 105	725
Förutbetalda kostnader	Not 5 187 350	60 537
Upplupna intäkter	0	6 000
	261 922	135 305
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6	
Kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	11 191	11 171
SBC klientmedel i SHB	4 340 819	5 296 925
	4 352 010	5 308 097
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 613 932	6 443 402
SUMMA TILLGÅNGAR	58 171 305	59 597 829

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
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	1 871 787	1 508 855
		8 146 437	7 783 505
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 321 444	2 248 800
Årets resultat		-166 336	435 577
		2 155 108	2 684 376
SUMMA EGET KAPITAL		10 301 545	10 467 881
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	46 711 478	48 053 166
		46 711 478	48 053 166
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	353 912	345 000
Leverantörsskulder		183 443	82 149
Övriga kortfristiga skulder		25 820	15 508
Upplupna kostnader	Not 10	227 737	292 355
Förutbetalda avgifter och hyror		367 371	341 770
		1 158 283	1 076 782
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		58 171 305	59 597 829
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser		Kommunal borgen	Kommunal 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).

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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	1,0%
Kodlås	10%	10%
Inventarier	20%	20%

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	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 403 424	4 403 424
Hysesintäkter	29 080	30 010
	4 432 504	4 433 434

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	1 230	0
Städning entreprenad	26 260	25 115
Städning enligt beställning	10 063	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	37 438	0
Hissbesiktning	1 563	2 139
Myndighetstillsyn	6 600	0
Bevakning	39 325	36 111
Gård	5 737	2 178
Serviceavtal	31 031	0
Hiss	0	26 047
Förbrukningsmateriel	2 504	12 454
Teleport/hissanläggning	4 608	0
Brandskydd	531	488
	166 890	104 532

	2009	2008
Reparationer		
Fastighet förbättringar	4 888	0
Tvättstuga	0	41 533
Entré/trapphus	49 648	0
Lås	24 439	50 109
Installationer	0	1 719
VVS	11 729	4 948
Ventilation	21 775	0
Elinstallationer	2 480	245
Hiss	26 320	5 369
Huskropp utvändigt	0	4 463
Tak	0	2 100
Fasad	27 528	0
Fönster	0	814
Garage/parkering	764	6 925
	169 571	118 225
Periodiskt underhåll		
Tak	537 193	0
Fasad	0	140 625
	537 193	140 625
Taxebundna kostnader		
El	177 488	166 966
Värme	318 237	260 850
Vatten	111 812	91 650
Sophämtning/renhållning	43 715	41 573
Klottersanering	0	2 000
Teleportanläggning	0	4 155
	651 252	567 194
Övriga driftskostnader		
Försäkring	36 221	33 901
Samfällighetsavgift	94 560	94 560
Kabel-TV	85 744	83 980
	216 525	212 441
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
	73 776	69 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	13 975	15 750
Föreningskostnader	4 642	0
Styrelseomkostnader	5 355	0
Fritids och Trivselkostnader	869	0
Förvaltningsarvode	79 052	75 522
Arvode SBC övrigt	0	2 194
Administration	11 339	21 674
Korttidsinventarier	4 479	4 524
Medlemsavgift SBC ek för	5 250	5 250
	124 961	124 914
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft deltidsanställda		

	2009	2008
Styrelse och internrevisor	57 875	52 600
Löner till styrelseledamöter	71 475	43 650
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	4 059	1 370
Sociala kostnader	6 619	1 518
	140 028	99 138
Avskrivningar		
Byggnad	566 728	566 728
Förbättringar	26 572	26 572
Inventarier	3 753	6 183
	597 053	599 483
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 677 249	2 036 151
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 653 918	57 388 200
Nyanskaffningar	0	265 718
Utgående anskaffningsvärde	57 653 918	57 653 918
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 506 745	-3 913 445
Årets avskrivningar enligt plan	-593 300	-593 300
Utgående avskrivning enligt plan	-5 100 045	-4 506 745
Planenligt restvärde vid årets slut	52 553 873	53 147 173
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	2009-12-31	2008-12-31
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	-22 304	-16 120
Årets avskrivningar enligt plan	-3 753	-6 183
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 057	-22 303
Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 754

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	12 552	11 116
Kabel-TV	21 396	21 396
Förvaltningsarvode SBC	20 410	0
Bevakning	0	3 025
Vatten och fjärrvärme	38 000	25 000
Samfällighetsavgift	94 560	0
Teleport/hiss	432	0
	187 350	60 537

Not 6		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Andelar	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Lux Sv Likvid Plus	8 415	1 000 000	1 135 645	1 000 000
		1 000 000	1 135 645	1 000 000

Not 7			Disposition av föregående års resultat enligt 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 nedan	1 871 787	111 600	251 332	1 508 855
Summa bundet eget kapital	8 146 437	111 600	251 332	7 783 505
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 321 444	-111 600	184 244	2 248 800
Årets resultat	-166 336	-166 336	-435 576	435 576
Summa fritt eget kapital	2 155 108	-277 936	-251 332	2 684 376
Summa eget kapital	10 301 545	-166 336	0	10 467 881

Not 8	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 508 855	1 286 548
Reservering enligt stadgar	111 600	111 600
Reservering enligt stämmobeslut	251 332	251 332
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-140 625
Vid årets slut	1 871 787	1 508 855

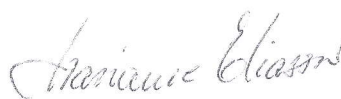
Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
SBAB	4,700 %	12 000 285	12 216 020	2012-12-14
Swedbank Hypotek	4,770 %	16 450 105	16 492 146	2099-12-31
Swedbank Hypotek	3,650 %	16 690 000	16 690 000	2010-10-12
Stenungsunds Kommun	5,040 %	0	3 000 000	2099-12-31
SBAB	1,190 %	1 925 000	0	2010-04-22
Summa skulder till kreditinstitut		47 065 390	48 398 166	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-353 912	-345 000	
		46 711 478	48 053 166	

Not 10	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	15 850	17 079
Sophämtning	7 646	7 089
Extern revisor	15 100	16 000
Ränta	189 141	252 187
	227 737	292 355

STENUNGSUND den 31 / 3 - 2010



Sonja Britt-Marie Björlingh
Ledamot



Birgitta Marianne Eliasson
Ledamot



Car Larsson
Ledamot



Per Rune Litzén
Ledamot



Rune Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2010



Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen

Org nr 716444-6101

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen för år 2009. 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 2010-05-05



Göran Johansson
Auktoriserad revisor