



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
StenungeSlupen



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 förvaltad gågator och lekpark.

Styrelsen

Arne Berggren	Ordförande
John Carl-Gunnar Larsson	Ledamot
Klas Göran Lindblom	Ledamot
Margret Elisabeth Olsson	Ledamot
Jan Zetterberg	Ledamot

Gunnel Agneta Lindblom	Suppleant
Bengt Halvar Olofsson	Suppleant
Leif Rune Ingvar Åkesson	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 2021-06-22.
Extra föreningsstämma hölls 2021-03-04. Extra stämma med anledning av Installation laddboxar.

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 i andra hand fjärrvärme. .

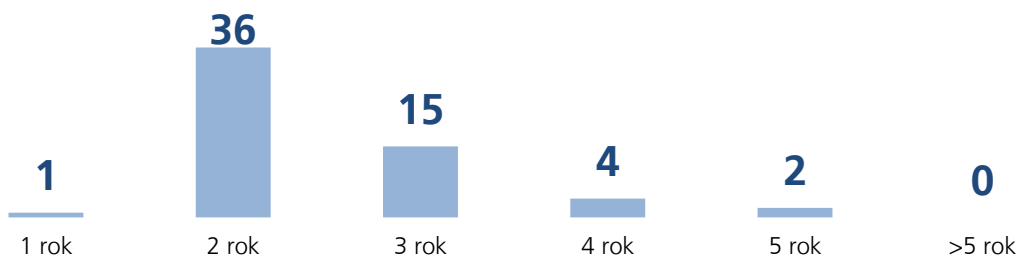
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 308 m², varav 4 183 m² utgör boyta 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,
bredband

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	
Ny port till garaget installerat	2021	
Ny UPS monterad i Slupen 1 hiss	2021	
Nytt kommunikationskort i DUC värmestyrning	2021	
Installerat mobilt abonnemang nödtelefon hissar	2021	
Åtgärdat vattenskada i två lägenhet	2021	
Renspolning avlopp 2 lgh	2021	
Nya porttelefoner monterade	2021	
Installerat ny LED belysning i garaget	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målningsarbeten	2022	Kartläggning av behov
Byte lägenhetsdörrar loftgångar	2023	
Tegelbyte liten del av fasad	2023	

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
Gemensamhetsanläggningar	Stenungsundshem
Städavtal trapphus	Bästkust Städ
EL-avtal	Vattenfall
Serviceavtal Värmepumpar	Assemblin Ventilation AB
VVX, fläktar	Assemblin Ventilation AB
Kontroll brandsläckare	Vivestra Brandskydd

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % män.

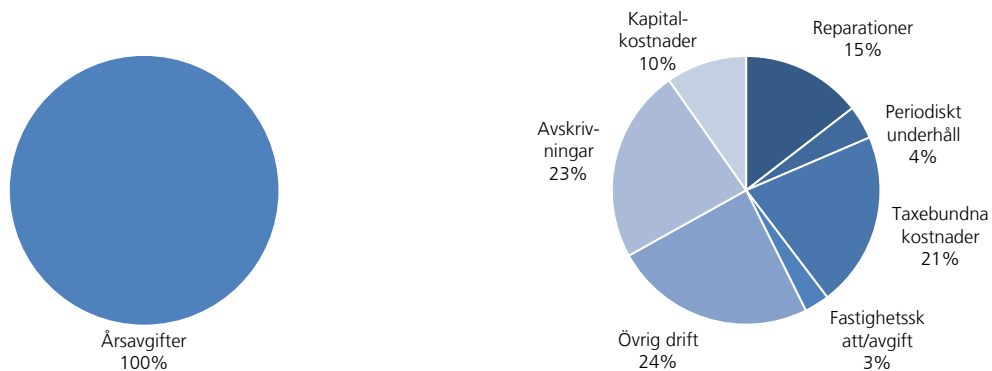
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 938 584	3 843 542
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 602 085	3 806 226
Finansiella intäkter	12 788	10 364
Minskning kortfristiga fordringar	54 348	0
Ökning av kortfristiga skulder	193 414	28 339
	3 862 636	3 844 929
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 926 409	1 557 307
Finansiella kostnader	280 106	319 548
Ökning av materiella anläggningstillgångar	78 135	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	38 031
Minskning av långfristiga skulder	1 080 000	835 000
	3 364 650	2 749 886
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 436 570	4 938 584
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	497 985	1 095 042

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt kommunikationskort i DUC värmestyrning

Vattenläckage till två lägenheter åtgärdat

Monterat tak på pergolan innegården

Ljudisolering tak i uthyrningslokalen

Spolning av två avlopp

Installerat mobilt abonnemang nödtelefon hissar

Ny port till garaget installerat

Montering av laddboxar för sju platser

Ny UPS monterad i Slupen 1 hiss

Nya porttelefoner monterade

Förhandlat nytt avtal 24/7 för underhåll hissar

Åtgärdat slukhål utanför uthyrningslokalen

Installerat ny LED belysning i garaget

Omförhandling ett lån hos Swedbank

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	848	895	895	1 053
Hyror/m ² hyresrättsyta	120	111	111	160
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 809	8 067	8 267	8 519
Elkostnad/m ² totalyta	60	41	50	51
Värmekostnad/m ² totalyta	27	24	24	36
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	28	36	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	74	73	82
Soliditet (%)	35	33	31	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	736	1 269	972	1 871
Nettoomsättning (tkr)	3 601	3 801	3 801	4 497

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	8 000 337	634 100	455 912	6 910 325
S:a bundet eget kapital	14 274 987	634 100	455 912	13 184 975
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 804 356	-634 100	812 984	2 625 472
Årets resultat	735 566	735 566	-1 268 896	1 268 896
S:a fritt eget kapital	3 539 922	101 466	-455 912	3 894 368
S:a eget kapital	17 814 909	735 566	0	17 079 343

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	735 566
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 438 456
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-634 100
summa balanserat resultat	3 539 922

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-500 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	117 455
att i ny räkning överförs	3 157 377

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 600 820	3 801 146
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 266	5 080
Summa rörelseintäkter		3 602 085	3 806 226
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 626 733	-1 219 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 061	-219 021
Personalkostnader	Not 6	-122 615	-118 560
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-672 792	-670 839
Summa rörelsekostnader		-2 599 201	-2 228 146
RÖRELSERESULTAT		1 002 884	1 578 080
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 788	10 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 106	-319 548
Summa finansiella poster		-267 318	-309 184
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		735 566	1 268 896
ÅRETS RESULTAT		735 566	1 268 896

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	45 689 189	46 273 096
Maskiner	Not 9	896	11 646
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 690 085	46 284 742
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 693 585	46 288 242
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 161 067	732 387
Summa kortfristiga fordringar		1 161 067	732 387
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 294 753	4 279 795
Summa kassa och bank		4 294 753	4 279 795
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 455 820	5 012 182
SUMMA TILLGÅNGAR		51 149 404	51 300 424

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 274 650	6 274 650
Fond för yttre underhåll	Not 13	8 000 337	6 910 325
Summa bundet eget kapital		14 274 987	13 184 975
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		2 804 356	2 625 472
Årets resultat		735 566	1 268 896
Summa ansamlad förlust		3 539 922	3 894 368
SUMMA EGET KAPITAL		17 814 909	17 079 343
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	23 605 000	32 663 907
Summa långfristiga skulder		23 605 000	32 663 907
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	9 058 907	1 080 000
Leverantörsskulder		331 448	40 047
Skatteskulder		6 485	4 745
Övriga skulder		32 528	20 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	300 128	412 060
Summa kortfristiga skulder		9 729 496	1 557 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 149 404	51 300 424

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	3 546 396	3 742 898
Hyror lokaler	15 040	13 920
Hyror parkering	350	0
Hyror förråd	10 080	11 040
Elintäkter	0	3 225
Elintäkter laddstolpe	2 100	0
Gemensamhetslokal	4 000	18 710
Parkering	5 767	2 200
Avgift andrahandsuthyrning	3 600	9 000
Gästlägenhet	13 401	0
Öresutjämning	86	153
	3 600 820	3 801 146

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	1 266	5 080
	1 266	5 080

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	15 866	0
	Snöröjning/sandning	285	0
	Städning entreprenad	45 828	44 052
	Städning enligt beställning	0	2 313
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 285
	Hissbesiktning	3 714	3 668
	Garage/parkering	1 500	0
	Gård	6 817	3 020
	Serviceavtal	71 821	52 010
	Förbrukningsmateriel	16 368	7 632
	Brandskydd	1 322	16 179
		163 520	130 159
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 500
	Lokaler	0	26 324
	Gemensamma utrymmen	0	13 416
	Tvättstuga	0	9 683
	Entré/trapphus	2 908	2 881
	Lås	14 294	10 391
	VVS	0	31 156
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 525
	Ventilation	10 954	13 268
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	54 687	34 447
	Hiss	95 091	36 320
	Fönster	26 579	0
	Mark/gård/utemiljö	19 983	1 743
	Garage/parkering	8 516	5 813
	Vattenskada	183 692	50 553
		416 704	246 020
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	34 375	0
	Huskropp utvändigt	0	25 552
	Mark/gård/utemiljö	0	18 536
	Garage/parkering	83 080	0
		117 455	44 088
	Taxebundna kostnader		
	El	258 670	177 639
	Värme	117 759	104 186
	Vatten	139 221	120 415
	Sophämtning/renhållning	92 591	84 641
		608 241	486 881
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 874	54 099
	Bredband	175 627	173 908
		234 501	228 007
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 312	84 572
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 626 733	1 219 727

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	313	2 144
	Tele- och datakommunikation	7 097	13 166
	Juridiska åtgärder	84 360	95 041
	Inkassering avgift/hyra	0	2 250
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	10 000
	Föreningskostnader	1 238	1 138
	Styrelseomkostnader	415	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 628	1 392
	Förvaltningsarvode	59 276	58 000
	Administration	4 054	7 754
	Korttidsinventarier	0	21 766
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 430	6 370
		177 061	219 021
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	112 951	19 800
	Löner	0	89 850
	Sociala kostnader	9 664	8 910
		122 615	118 560
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	640 403	640 403
	Förbättringar	21 639	19 685
	Maskiner	10 750	10 750
		672 792	670 839

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 441 335	58 441 335
	Nyanskaffningar	78 135	0
	Utgående anskaffningsvärde	58 519 470	58 441 335
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 168 239	-11 508 151
	Årets avskrivningar enligt plan	-662 042	-660 089
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 830 281	-12 168 239
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 689 189	46 273 096
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	112 000	112 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 112 000	38 112 000
	Taxeringsvärde mark	15 657 000	15 657 000
		53 769 000	53 769 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 600 000	53 600 000
	Lokaler	169 000	169 000
		53 769 000	53 769 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 750	53 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 750	53 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 104	-31 354
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 750	-10 750
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-52 854	-42 104
	Redovisat restvärde vid årets slut	896	11 646

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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 ack. avskrivningar enligt plan	-26 057	-26 057
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	231	15 629
	Klientmedel hos SBC	1 141 817	658 789
	Fordringar	19 019	55 219
	Fordringar kreditfakturer	0	2 750
		1 161 067	732 387
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	6 910 325	6 053 550
	Reservering enligt stadgar	634 100	634 100
	Reservering enligt stämmobeslut	500 000	500 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-44 088	-277 325
	Vid årets slut	8 000 337	6 910 325

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,960 %	5 855 000	6 355 000	2024-05-24
Swedbank	0,990 %	7 978 907	7 978 907	2022-11-25
Swedbank	0,940 %	3 240 000	3 720 000	2024-06-19
Swedbank	0,660 %	15 590 000	15 690 000	2024-02-23
Summa skulder till kreditinstitut		32 663 907	33 743 907	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 058 907	-1 080 000	
		23 605 000	32 663 907	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 263 907 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Löner	0	58 125
Arvoden	0	11 700
Sociala avgifter	0	5 193
Ränta	27 155	32 041
Avgifter och hyror	272 973	296 815
Hiss	0	8 186
	300 128	412 060

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av 11 st armaturer cykelrum

Styrelsens underskrifter

Stenungsund den 19/5 2022

 19/5-22

Arne Berggren
Ordförande

 19/5-22

John Carl-Gunnar Larsson
Ledamot

 19/5-22

Klas Göran Lindblom
Ledamot

 19/5-22

Margret Elisabeth Olsson
Ledamot



Jan Zetterberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2022



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 2021-01-01--2021-12-31.

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 2021 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 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 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 2021-01-01—2021-12-31 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 tryggsätt.

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 försummelser 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 överträdelser 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 30 maj 2022



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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se