



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
StenungeSlupen



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2014-07-11 hos Bolagsverket.

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.

##### Styrelsen

Arne Johan Göte Berggren	Ledamot
Anna Ewa Maria Bohlin	Ledamot
John Carl-Gunnar Larsson	Ledamot
Per Rune Litzén	Ledamot
Jan Ingmar Zetterberg	Ledamot

Rune Stig Albin Pettersson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Micael Henningsson

Ordinarie Extern

MH Konsult i Stenungsund AB

### Valberedning

Margita Wilson

Jan - Olof Öhman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-12. Extra stämma med anledning av kassören avgår.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-30. Extra stämma med anledning av beslut om installation av solcellsanläggning.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stenung 2.237	1991	Stenungsund

Fullvärdesförsäkring finns via VARDIA.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker med värmepumpar och fjärrvärme i andra hand.

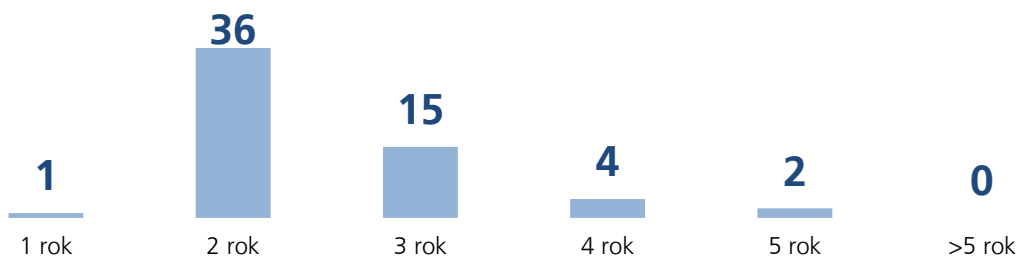
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 183 m<sup>2</sup>, varav 4 183 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### 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  
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	Kommentar
Bytt dörr till kontoret och ändrat BRF adress till Slupen 1 lgh.1004	2017	
Kommunen bytt till nya vattenmätare för inkommande kallvatten	2017	Bekostat av kommunen
Nya switchar monterade för bredband	2017	
Byte av varmvattenmätare med fjärravläsning	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hydrofobering	2018	Utsatta delar av fasaden
Målningsarbeten	2018	Kartläggning av behov
Nya armaturer garage	2019	Gemensamt med ST-hem

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

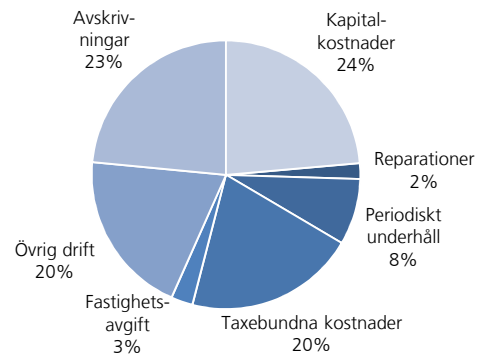
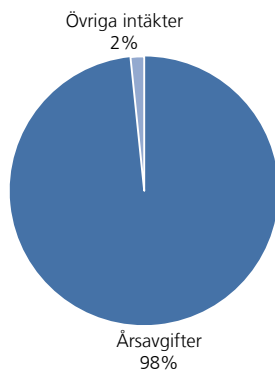
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal pumpar	Grundfos AB
Serviceavtal passersystem	SafeTeam AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal garageport	Crawford AB
Serviceavtal tvättmaskiner	Låssmeden
Gemensamhetsanläggningar	Stenungsundshem
Städavtal trapphus	Bästkust Städ
EL-avtal	Vattenfall
Serviceavtal Värmepumpar VVX	JVT Vent AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 817 556</b>	<b>3 632 341</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 497 136	4 504 410
Finansiella intäkter	7 289	13 174
Minskning kortfristiga fordringar	2 727	1 364
Ökning av kortfristiga skulder	672 147	0
	<b>5 179 298</b>	<b>4 518 948</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 526 486	2 904 626
Finansiella kostnader	681 047	1 121 208
Ökning av materiella anläggningstillgångar	917 074	0
Minskning av långfristiga skulder	802 401	559 614
Minskning av kortfristiga skulder	0	748 285
	<b>3 927 008</b>	<b>5 333 733</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 069 846</b>	<b>2 817 556</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 252 291</b>	<b>-814 785</b>

\*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Slutfört energibesparingsprojekt bestående av: Två roterande värmeväxlare, två värmepumpar, och ny DUC för separation från ST-hem.
- Extra stämmobeslut och montering av 57 kW solceller.
- Har tecknat kollektivt bredband med Telia: Bredband 100/100, Digitala Tv-paketet Lagom och möjlighet till Bredbandstelefonti.
- Nya switchar monterade för bredband.
- Byte av varmvattenmätare med fjärravläsning
- Bytt dörr till kontoret och ändrat BRF adress till Slupen 1 lgh.1004
- Anskaffning av projektor och duk för mötespresentationer
- Kommunen bytt till nya vattenmätare för inkommande kallvatten.
- Polerat golv entréer och källarplan
- Omsatt lån hos SBAB samt gjort extra avbetalning
- Reviderat och tryckt upp nya lägenhetspärmar.
- Infört digital signering av fakturor.

## 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: 75 st  
Tillkommande medlemmar: 3 st  
Avgående medlemmar: 2 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 053	1 051	1 050	1 053
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 125	9 316	9 450	10 292
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta*	52	32	41	33
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta*	37	77	83	87
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	28	16	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	163	268	357	386
Soliditet (%)	25	22	22	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 620	-175	-949	119
Nettoomsättning (tkr)	4 450	4 478	4 444	4 452

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 183 m<sup>2</sup> bostäder.

\*Elkostnader 2017 ökat på grund av värmepumpsdrift. Värmekostnader 2017 minskar på grund av att uppvärmning sker med värmepumpar.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 274 650	0	0	6 274 650
Fond för yttre underhåll	4 116 600	634 100	-1 385 182	4 867 682
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 391 250</b>	<b>634 100</b>	<b>-1 385 182</b>	<b>11 142 332</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	956 564	-634 100	1 209 957	380 707
Årets resultat	1 620 063	1 620 063	175 225	-175 225
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 576 627</b>	<b>985 963</b>	<b>1 385 182</b>	<b>205 482</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 967 877</b>	<b>1 620 063</b>	<b>0</b>	<b>11 347 814</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 620 063
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 590 664
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-634 100
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 576 627</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

231 250
<b>2 807 877</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 450 304	4 478 091
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 832	26 319
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 497 136</b>	<b>4 504 410</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 264 439	-2 623 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 458	-140 164
Personalkostnader	Not 6	-111 589	-141 065
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-676 829	-666 975
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 203 315</b>	<b>-3 571 601</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 293 821</b>	<b>932 809</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 289	13 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-681 047	-1 121 208
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-673 758</b>	<b>-1 108 034</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 620 063</b>	<b>-175 225</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 620 063</b>	<b>-175 225</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	47 456 102	48 123 077
Pågående byggnation	Not 9	863 324	0
Maskiner och inventarier	Not 10	43 896	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 363 322</b>	<b>48 123 077</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>48 366 822</b>	<b>48 126 577</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 050 656	1 307 496
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 050 656</b>	<b>1 307 496</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 022 982	1 516 578
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 022 982</b>	<b>1 516 578</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 073 637</b>	<b>2 824 074</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 440 459</b>	<b>50 950 650</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 274 650	6 274 650
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 116 600	4 867 682
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 391 250</b>	<b>11 142 332</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		956 564	380 707
Årets resultat		1 620 063	-175 225
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 576 627</b>	<b>205 482</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 967 877</b>	<b>11 347 814</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	37 136 504	38 371 153
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 136 504</b>	<b>38 371 153</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	1 031 545	599 297
Leverantörsskulder		907 618	133 501
Övriga skulder		29 395	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	367 520	498 885
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 336 078</b>	<b>1 231 683</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 440 459</b>	<b>50 950 650</b>

## Noter

Belopp i 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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Kodlås	Fullt avskriven	10 år
Kallmanglar	5 år	-

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 403 424	4 397 628
Hyror lokaler	4 920	12 720
Hyror parkering	250	2 200
Hyror förråd	15 360	12 480
Elintäkter	0	8 613
Gemensamhetslokal	4 750	20 750
Avgift andrahandsuthyrning	21 600	23 700
Öresutjämning	0	0
	<b>4 450 304</b>	<b>4 478 091</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	38 732	2 859
Övriga intäkter	8 100	23 460
	<b>46 832</b>	<b>26 319</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	20 600
	Fastighetskötsel beställning	0	2 704
	Städning entreprenad	21 250	31 717
	Städning enligt beställning	5 160	4 210
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 813
	Hissbesiktning	2 929	2 881
	Gemensamma utrymmen	9 119	2 468
	Gård	1 144	9 023
	Serviceavtal	27 481	15 535
	Förbrukningsmateriel	7 487	4 852
	Brandskydd	3 184	18 256
		<b>77 754</b>	<b>115 059</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	6 763	9 412
	Entré/trapphus	1 825	11 659
	Lås	6 876	12 870
	VVS	4 229	64 746
	Värmeanläggning/undercentral	10 742	0
	Ventilation	0	31 243
	Elinstallationer	0	7 759
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 128	5 348
	Bredband	5 274	0
	Hiss	11 883	6 843
	Tak	0	16 849
	Garage/parkering	3 777	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	11 553
	Vattenskada	0	77 478
		<b>52 497</b>	<b>255 760</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	18 625	0
	Entré/trapphus	0	14 625
	Lås	0	91 682
	VVS	0	40 625
	Ventilation	212 625	1 238 250
		<b>231 250</b>	<b>1 385 182</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	216 009	132 668
	Värme	156 408	321 577
	Vatten	150 897	117 790
	Sophämtning/renhållning	69 681	74 200
		<b>592 995</b>	<b>646 235</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	43 397	39 114
	Samfällighetsavgift	0	7 014
	Kabel-TV	43 999	101 490
	Bredband	146 278	0
		<b>233 674</b>	<b>147 618</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>76 270</b>	<b>73 544</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 264 439</b>	<b>2 623 397</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	1 532	2 144
	Tele- och datakommunikation	10 598	8 641
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	0
	Föreningskostnader	2 420	6 748
	Styrelseomkostnader	80	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 327	2 991
	Förvaltningsarvode	85 200	82 913
	Administration	16 445	7 992
	Korttidsinventarier	6 356	16 873
	Konsultarvode	0	5 862
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	6 000
		<b>150 458</b>	<b>140 164</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	31 800	45 450
	Löner	65 600	78 425
	Kostnadsersättningar	185	0
	Sociala kostnader	14 004	17 190
		<b>111 589</b>	<b>141 065</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	640 403	640 403
	Förbättringar	26 572	26 572
	Maskiner	9 854	0
		<b>676 829</b>	<b>666 975</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	57 653 918	57 653 918
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>57 653 918</b>	<b>57 653 918</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 530 841	-8 863 866
	Årets avskrivningar enligt plan	-666 975	-666 975
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 197 816</b>	<b>-9 530 841</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>47 456 102</b>	<b>48 123 077</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	112 000	112 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		<b>43 400 000</b>	<b>43 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	43 400 000	43 400 000
		<b>43 400 000</b>	<b>43 400 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Pågående nyanläggning	863 324	0
		<b>863 324</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 057	26 057
	Nyanskaffningar	53 750	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>79 807</b>	<b>26 057</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-26 057	-26 057
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 854	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-35 911</b>	<b>-26 057</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>43 896</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	234	235
	Skattefordran	3 557	6 283
	Klientmedel hos SBC	1 046 865	1 300 978
		<b>1 050 656</b>	<b>1 307 496</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	4 867 682	5 992 642
	Reservering enligt stadgar	634 100	634 100
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-1 385 182	-1 759 060
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 116 600</b>	<b>4 867 682</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,360 %	6 494 142	6 900 795	2018-06-12
	SBAB	1,160 %	15 965 000	16 065 000	2019-02-19
	Swedbank	0,000 %	0	16 004 655	2088-12-31
	Swedbank	0,490 %	7 978 907	0	Rörligt
	Swedbank	0,840 %	7 730 000	0	2020-05-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>38 168 049</b>	<b>38 970 450</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 031 545	-599 297	
			<b>37 136 504</b>	<b>38 371 153</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 072 531 kr.

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Löner	0	44 600
	Arvoden	0	23 250
	Sociala avgifter	0	9 510
	Ränta	16 610	71 856
	Avgifter och hyror	344 580	349 669
	Värme/vatten	6 330	0
		<b>367 520</b>	<b>498 885</b>

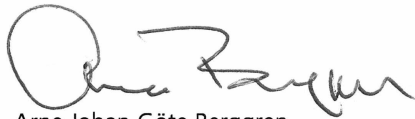
<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Idrifttagning solcellsanläggning
	- Hydrofobering av fasader

---

## Styrelsens underskrifter

---

STENUNGSUND den 11/4 2018



Arne Johan Göte Berggren  
*Ledamot*



Anna Ewa Maria Bohlin  
*Ledamot*



John Carl-Gunnar Larsson  
*Ledamot*



Per Rune Litzén  
*Ledamot*



Jan Ingmar Zetterberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2018



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 2017-01-01--2017-12-31.

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 2017 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 2017-01-01—2017-12-31 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 betryggande sätt.

### 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 ersättningsskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 18 april 2018

  
Micael Henningsson  
Revisor

## MH KONSULT I STENUNGSUND AB

Ängsvägen 5 | 444 31 Stenungsund  
Tel +46(0)303-650 87 | Fax +46(0)303-675 87  
debet@mhkonsult.se | www.mhkonsult.se

