

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Onsdag den 18 maj 2011 kl. 18:00

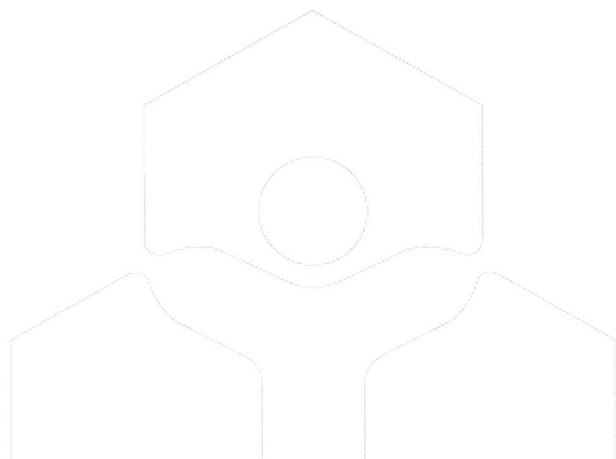
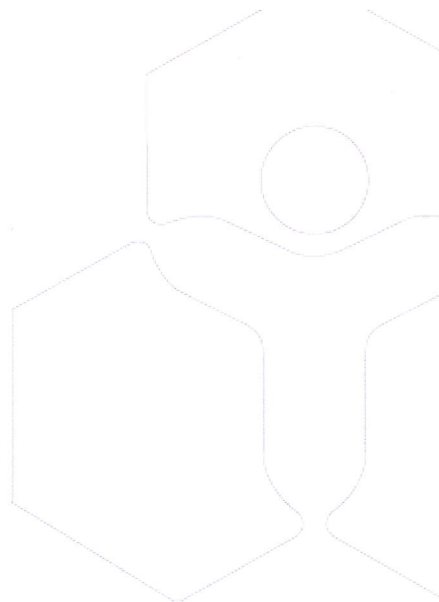
Lokal: Fregatten

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

Stenungsund den 2 mars 2011

Styrelsen Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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.

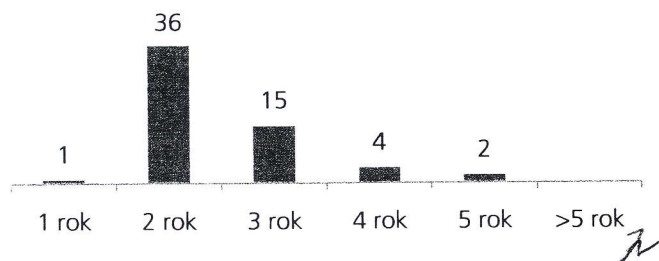
Fastighetens värdeår är 1990.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

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

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
Ibruktagande av miljöstation	2010 - 2010	Slutfört
Ombyggnad garageport	2010 - 2010	Slutfört
Byte av grund- o spillvattenpumpar	2009 - 2010	Slutfört
Takmålning	2009 - 2010	Slutfört
Nytt passersystem	2008	för entréer o. garage, slutfört
Fasadrenovering, byte av tegel	2006 - 2008	Slutfört
Byte av gamla kar o duschblandare pga ej tillförlitliga backventiler samt kontroll av övriga kranar o toaletter med anledning av stor vattenförbrukning.	2011-2012	
Byte av styrrullar till dörrlameller i hissar Slupen 1 o 2	2011- 2012	
Byte av en tvättmaskin och en tumlare i Slupen 1.	2011-2012	

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 4 överlåtits under året.

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



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Rune Stig Albin Pettersson	Ledamot
Sonja Britt-Marie Björlingh	Ledamot
Per Rune Litzén	Ledamot
Birgitta Marianne Eliasson	Ledamot
John Carl-Gunnar Larsson	Ledamot

Niklas Thorn	Suppleant
Anders Lennart Sixten Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson	Auktoriserad revisor	KPMG
----------------	----------------------	------

Valberedning

Margaretha Sundberg
Jan - Olof Öhman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fastighet: Byte av 2 pumpar i spillvattengrop som betjänar avlopp från tvättstugor i Slupen 1 o2
Färdigmålning av yttertak
Rep. betonggolv loftgångar o. garagegolv
Primer på Loftgångarna samt målning av balkar o. tak på loftgångarna.
Högtrycksspolning av avloppssystemet.
Rep. o. målning utv. entré Slupen 1, trapphus Slupen1 o 2 o. garagedfart
Byte av shuntventil för varmvatten
Byte av trasigt glas Slupen 1 plan 3 samt skärmtak Slupen 2 entré från innergård.
Klippt träd o. buskar på innergården.
Tagit i bruk en ny Miljöstation
Ombyggnad av garageport.
Skyddsrumsbesiktning.
Energideklarationen klar.

Ekonomi:Placerat om lån 16.960.000 kr till SBAB samt amorterat av ett gammalt lån på 1.950.000 kr.

Aktiviteter: Slupens Damer varannan vecka, Grillfest 29 augusti samt Adventskaffe5 december.

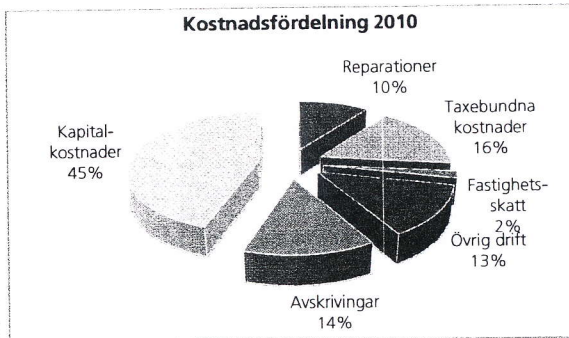
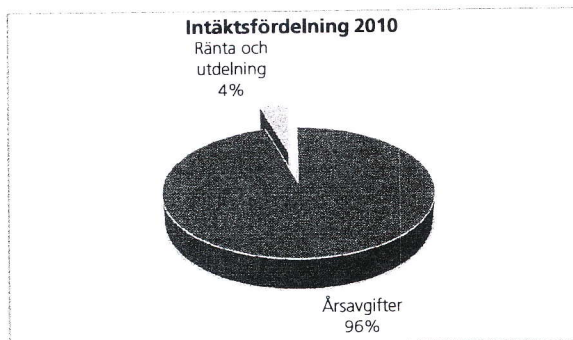
Lägenhetsöverlåtelser: 4 lägenhet har överlåtits.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret slut.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	1 055 kr
Ränta och utdelning	48 kr
Övriga intäkter	9 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	108 kr
Taxebundna kostnader	173 kr
Fastighetsskatt	18 kr
Övrig drift	138 kr
Avskrivningar	142 kr
Kapitalkostnader	467 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4183 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 055	1 053	1 053	1 053
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 724	11 252	11 570	11 645
Elkostnad/kvm totalyta	42	42	40	32
Värmekostnad/kvm totalyta	91	76	62	78
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	27	22	30

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

↗

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	309 480
balanserad vinst före reservering yttre fond	2 155 108
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 600
summa balanserat resultat	2 355 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	239 052
att i ny räkning överförs	2 595 040

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

↑

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 449 104	4 432 504
Övriga rörelseintäkter		<u>36 352</u>	<u>26 276</u>
		4 485 456	4 458 780
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-112 624	-166 890
Reparationer		-212 687	-169 571
Periodiskt underhåll		-239 053	-537 193
Taxebundna kostnader		-723 845	-651 252
Övriga driftskostnader		-227 709	-216 525
Fastighetskatt		-74 066	-73 776
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-138 347	-124 961
Personalkostnader		-100 416	-140 028
Avskrivningar		<u>-593 300</u>	<u>-597 053</u>
		-2 422 046	-2 677 249
RÖRELSERESULTAT		2 063 410	1 781 531
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		199 287	52 885
Räntekostnader		<u>-1 953 217</u>	<u>-2 000 752</u>
		-1 753 930	-1 947 867
ÅRETS RESULTAT		309 480	-166 336

↑

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	51 960 574
Maskiner och inventarier	Not 4	52 553 873
		0
		0
	51 960 574	52 553 873
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC		3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 964 074	52 557 373
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Skattefordringar		9 600
Övriga fordringar		63 867
Förutbetalda kostnader	Not 5	133 083
		1 105
		80 831
		187 350
	213 914	261 922
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6	
Kortfristiga placeringar		0
		1 000 000
	0	1 000 000
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		2 021 044
SBC klientmedel i SHB		11 191
		1 991 441
		4 340 819
	4 012 485	4 352 010
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 226 399	5 613 932
SUMMA TILLGÅNGAR	56 190 473	58 171 305

h

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	1 980 387	1 871 787
		8 255 037	8 146 437
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 046 508	2 321 444
Årets resultat		309 480	-166 336
		2 355 988	2 155 108
SUMMA EGET KAPITAL		10 611 025	10 301 545
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	44 506 547	46 711 478
		44 506 547	46 711 478
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	353 912	353 912
Leverantörsskulder		73 018	183 443
Skatteskulder		4 904	0
Övriga kortfristiga skulder		17 968	25 820
Upplupna kostnader	Not 10	289 185	227 737
Förutbetalda avgifter och hyror		333 914	367 371
		1 072 901	1 158 283
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		56 190 473	58 171 305
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser		Komunal borgen	Komunal 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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Kodlås	10%	10%
Inventarier	Fullt avskriven	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	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 413 024	4 403 424
Hysesintäkter	36 080	29 080
	4 449 104	4 432 504

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	0	1 230
Fastighetsskötsel gård beställ	6 750	0
Snöröjning/sandning	275	0
Städning entreprenad	27 048	26 260
Städning enligt beställning	0	10 063
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	37 438
Hissbesiktning	2 313	1 563
Myndighetstillsyn	2 500	6 600
Bevakning	33 275	39 325
Gård	3 306	5 737
Serviceavtal	31 158	31 031
Förbrukningsmateriel	4 986	2 504
Teleport/hissanläggning	432	4 608
Brandskydd	581	531
	112 624	166 890

Not 2 forts.	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	4 888
Gemensamma utrymmen	55	0
Tvättstuga	56 560	0
Entré/trapphus	28 388	49 648
Lås	19 235	24 439
VVS	13 030	11 729
Värmeanläggning/undercentral	3 440	0
Ventilation	0	21 775
Elinstallationer	0	2 480
Hiss	1 764	26 320
Fasad	54 963	27 528
Fönster	4 800	0
Balkonger/altaner	3 375	0
Garage/parkering	27 077	764
	212 687	169 571
Periodiskt underhåll		
VVS	162 312	0
Tak	76 741	537 193
	239 053	537 193
Taxebundna kostnader		
El	176 425	177 488
Värme	379 230	318 237
Vatten	130 348	111 812
Sophämtning/renhållning	37 842	43 715
	723 845	651 252
Övriga driftskostnader		
Försäkring	42 376	36 221
Samfällighetsavgift	94 560	94 560
Kabel-TV	90 773	85 744
	227 709	216 525
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 066	73 776
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	6 309	0
Revisionsarvode extern revisor	15 525	13 975
Föreningskostnader	12 624	4 642
Styrelseomkostnader	220	5 355
Fritids och Trivselkostnader	287	869
Förvaltningsarvode	81 978	79 052
Administration	7 632	11 339
Korttidsinventarier	8 063	4 479
Medlemsavgift SBC ek för	5 710	5 250
	138 347	124 961
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft deltidsanställda		

Not 2 forts.	2010	2009
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	69 725	57 875
Löner till styrelseledamöter	26 550	71 475
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	4 059
Sociala kostnader	4 141	6 619
	100 416	140 028
Avskrivningar		
Byggnad	566 728	566 728
Förbättringar	26 572	26 572
Inventarier	0	3 753
	593 300	597 053
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 422 046	2 677 249
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 653 918	57 653 918
Utgående anskaffningsvärde	57 653 918	57 653 918
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 100 045	-4 506 745
Årets avskrivningar enligt plan	-593 300	-593 300
Utgående avskrivning enligt plan	-5 693 344	-5 100 045
Planenligt restvärde vid årets slut	51 960 574	52 553 873
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	9 200 000
	36 200 000	37 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	36 200 000	37 200 000
	36 200 000	37 200 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
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	-22 304
Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 753
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 057	-26 057
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5		2010-12-31	2009-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkring		14 911	12 552	
Kabel-TV		24 895	21 396	
Förvaltningsarvode SBC		0	20 410	
Bevakning		3 025	0	
Vatten och fjärrvärme		38 000	38 000	
Samfällighetsavgift		0	94 560	
Teleport/hiss		0	432	
		80 831	187 350	
Not 6		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Lux Sv Likvid Plus		0	0	1 000 000
		0	0	1 000 000
Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 274 650	0	0	6 274 650
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 980 387	108 600	0	1 871 787
Summa bundet eget kapital	8 255 037	108 600	0	8 146 437
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 046 508	-108 600	-166 336	2 321 444
Årets resultat	309 480	309 480	166 336	-166 336
Summa fritt eget kapital	2 355 988	200 880	0	2 155 108
Summa eget kapital	10 611 025	309 480	0	10 301 545
Not 8		2010	2009	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		1 871 787	1 508 855	
Reservering enligt stadgar		108 600	111 600	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	251 332	
Vid årets slut		1 980 387	1 871 787	
Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
SBAB	4,700 %	11 766 760	12 000 285	2012-12-15
Swedbank Hypotek	4,770 %	16 403 699	16 450 105	2017-06-14
Swedbank Hypotek	-	-	16 690 000	-
SBAB	-	-	1 925 000	-
SBAB	2,920 %	16 690 000	0	2013-08-14
Summa skulder till kreditinstitut		44 860 459	47 065 390	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-353 912	-353 912	
		44 506 547	46 711 478	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 090 899 Kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	16 184	15 850
Sophämtning	5 843	7 646
Extern revisor	15 500	15 100
Ränta	251 658	189 141
	289 185	227 737

STENUNGSUND den 3, 3 2011


Sonja Britt-Marie Björklindh
Ledamot


Birgitta Marianne Eliasson
Ledamot


John Carl-Gunnar Larsson
Ledamot


Per Rune Litzén
Ledamot


Rune Stig Albin Pettersson
Ledamot

Vår

Min revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

4, 4 2011

~~Extern revisor~~


Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen

Org nr 776444-6101

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

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

Göteborg 2011-04-04

KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor