



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
StenungeSlupen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 att sänkas.

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 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 gågator och lekpark.

Styrelsen

Arne Johan Göte Berggren	Ledamot
Anna Ewa Maria Bohlin	Ledamot
John Carl-Gunnar Larsson	Ledamot
Per Rune Litzén	Ledamot
Jan Ingmar Zetterberg	Ledamot
Bengt Halvar Olofsson	Suppleant
Rune Stig Albin Pettersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Micael Henningsson	Ordinarie Extern	MH Konsult i Stenungsund AB
--------------------	------------------	-----------------------------

Valberedning

Inga-Lena Berntsson
Lena Hellman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-03. Extra stämma med anledning av uppdaterade stadgar.

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 via värmepumpar och fjärrvärme i andra hand.

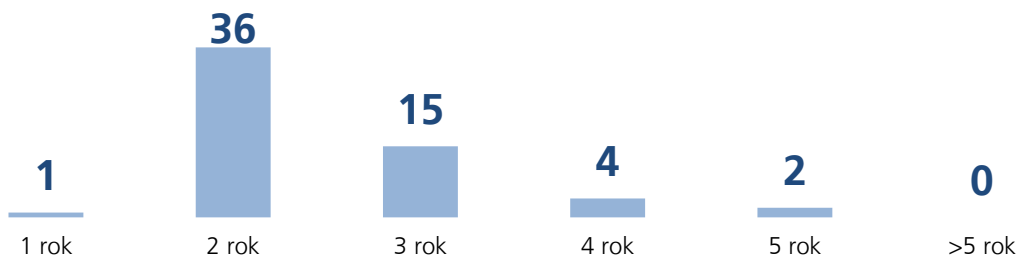
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 183 m², varav 4 183 m² 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
Nya armaturer garage	2019	Gemensamt med ST-hem
Tegelbyten	2019	Utsatta delar av fasaden
Målningsarbeten	2019	Kartläggning av behov

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
Kontroll brandsläckare	Vivestra Brandskydd

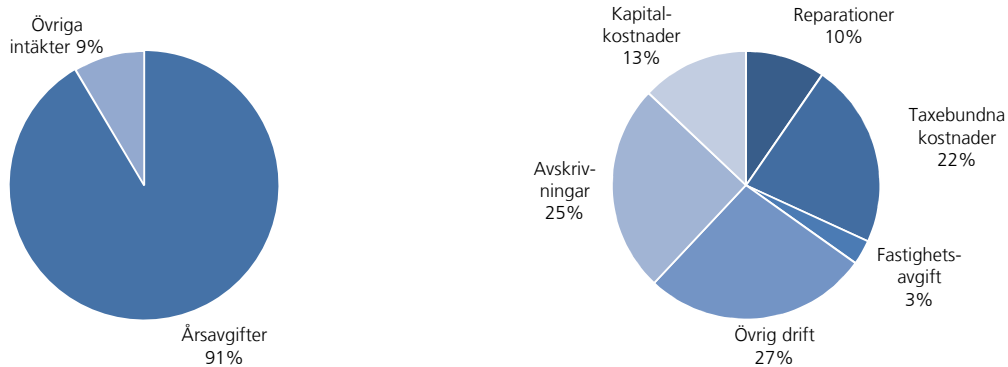
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2019-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 069 846	2 817 556
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 513 925	4 497 136
Finansiella intäkter	8 032	7 289
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 727
Ökning av kortfristiga skulder	0	672 147
	4 521 957	5 179 298
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 646 834	1 526 486
Finansiella kostnader	343 263	681 047
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-75 907	917 074
Ökning av kortfristiga fordringar	13 012	0
Minskning av långfristiga skulder	2 534 142	802 401
Minskning av kortfristiga skulder	916 308	0
	5 377 652	3 927 008
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 214 152	4 069 846
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-855 695	1 252 291

*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 1 337 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

- Injustering av flöde och temperatur för varmvattnets återcirkulation (VVC).
- Idrifttagning solcellsanläggning 2018-02-07.
- Relining av sprucket avloppsrör i tvättstuga Slupen 2.
- Byte av tryckhållningsventil för inkommande kallvatten.
- Spolning av avlopp i fem lgh.
- Reparation av torkaggregat i torkrum Slupen 2 vänster.
- QSEC genomfört ny temperaturmätning på samtliga radiatorer och rumstemperatur, utfört som garantiåtgärd.
- Utbyte av 100 st lösa klinkerplattor i trapphusen.
- Tvättning av yttertaken mot norr.
- Installerat automatöppning av entrédörrarna samt garagedörrar.
- Omsättning av lån på SBAB som flyttats till Swedbank.
- Brandskyddsinventering och infört SBA (Systematisk brandskyddsarbete)
- Budget för 2019, analys och beslut att sänka årsavgiften med 15%.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 053	1 053	1 051	1 050
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 519	9 125	9 316	9 450
Elkostnad/m ² totalyta	51	52	32	41
Värmekostnad/m ² totalyta	36	37	77	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	36	28	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	163	268	357
Soliditet (%)	29	25	22	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 871	1 620	-175	-949
Nettoomsättning (tkr)	4 497	4 450	4 478	4 444

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 183 m² bostäder.

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	4 519 450	634 100	-231 250	4 116 600
S:a bundet eget kapital	10 794 100	634 100	-231 250	10 397 450
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 173 777	-634 100	1 851 313	956 564
Årets resultat	1 870 864	1 870 864	-1 620 063	1 620 063
S:a fritt eget kapital	4 044 641	1 236 764	231 250	2 576 627
S:a eget kapital	14 838 741	1 870 864	0	12 967 877

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 870 864
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 807 877
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-634 100
summa balanserat resultat	4 044 641

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-900 000
att i ny räkning överförs	3 144 641

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 497 430	4 450 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 495	46 832
Summa rörelseintäkter		4 513 925	4 497 136
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 311 754	-1 264 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 473	-150 458
Personalkostnader	Not 6	-100 607	-111 589
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-660 996	-676 829
Summa rörelsekostnader		-2 307 830	-2 203 315
RÖRELSERESULTAT		2 206 095	2 293 821
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 032	7 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 263	-681 047
Summa finansiella poster		-335 231	-673 758
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 870 864	1 620 063
ÅRETS RESULTAT		1 870 864	1 620 063

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	47 593 273	47 456 102
Pågående byggnation	Not 9	0	863 324
Maskiner	Not 10	33 146	43 896
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 626 419	48 363 322
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 629 919	48 366 822
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	663 298	1 050 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	5 995	0
Summa kortfristiga fordringar		669 293	1 050 656
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 561 661	3 022 982
Summa kassa och bank		2 561 661	3 022 982
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 230 955	4 073 637
SUMMA TILLGÅNGAR		50 860 873	52 440 459

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 274 650	6 274 650
Fond för yttre underhåll	Not 15	4 519 450	4 116 600
Summa bundet eget kapital		10 794 100	10 391 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 173 777	956 564
Årets resultat		1 870 864	1 620 063
Summa fritt eget kapital		4 044 641	2 576 627
SUMMA EGET KAPITAL		14 838 741	12 967 877
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 730 000	37 136 504
Summa långfristiga skulder		6 730 000	37 136 504
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16	28 903 907	1 031 545
Leverantörsskulder		79 259	907 618
Övriga skulder		27 273	29 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	281 693	367 520
Summa kortfristiga skulder		29 292 132	2 336 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 860 873	52 440 459

Noter

Belopp anges 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Kodlås	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Kallmanglar	5 år	5 år
Solceller	40 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 403 424	4 403 424
Hyror lokaler	20 040	4 920
Hyror parkering	0	250
Hyror förråd	16 640	15 360
Elintäkter	17 225	0
Gemensamhetslokal	20 900	4 750
Avgift andrahandsuthyrning	19 200	21 600
Öresutjämning	1	0
	4 497 430	4 450 304

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	38 732
Övriga intäkter	16 495	8 100
	16 495	46 832

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	15 866	0
	Snöröjning/sandning	720	0
	Städning entreprenad	59 631	21 250
	Städning enligt beställning	3 980	5 160
	Hissbesiktning	3 434	2 929
	Gemensamma utrymmen	0	9 119
	Gård	1 885	1 144
	Serviceavtal	46 132	27 481
	Förbrukningsmateriel	9 734	7 487
	Störningsjour och larm	9 243	0
	Brandskydd	14 306	3 184
		164 931	77 754
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 666	6 763
	Entré/trapphus	21 843	1 825
	Lås	16 984	6 876
	VVS	104 064	4 229
	Värmeanläggning/undercentral	3 271	10 742
	Ventilation	15 934	0
	Elinstallationer	3 085	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	23 635	1 128
	Bredband	0	5 274
	Hiss	2 320	11 883
	Tak	29 900	0
	Mark/gård/utemiljö	10 775	0
	Garage/parkering	14 584	3 777
		257 061	52 497
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	18 625
	Ventilation	0	212 625
		0	231 250
	Taxebundna kostnader		
	El	214 682	216 009
	Värme	148 972	156 408
	Vatten	151 028	150 897
	Sophämtning/renhållning	76 777	69 681
		591 459	592 995
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 848	43 397
	Kabel-TV	0	43 999
	Bredband	173 908	146 278
		220 756	233 674
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 546	76 270
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 311 754	1 264 439

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 677	1 532
	Tele- och datakommunikation	9 660	10 598
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 750	17 500
	Föreningskostnader	4 839	2 420
	Styrelseomkostnader	300	80
	Fritids- och trivselkostnader	4 842	4 327
	Förvaltningsarvode	80 463	85 200
	Administration	105 655	16 445
	Korttidsinventarier	3 563	6 356
	Konsultarvode	6 179	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	6 000
		234 473	150 458
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	27 300	31 800
	Löner	60 225	65 600
	Kostnadsersättningar	0	185
	Sociala kostnader	13 082	14 004
		100 607	111 589
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	640 403	640 403
	Förbättringar	9 843	26 572
	Maskiner	10 750	9 854
		660 996	676 829

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 653 918	57 653 918
	Nyanskaffningar	787 417	0
	Utgående anskaffningsvärde	58 441 335	57 653 918
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 197 816	-9 530 841
	Årets avskrivningar enligt plan	-650 246	-666 975
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 848 062	-10 197 816
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 593 273	47 456 102
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	112 000	112 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		43 400 000	43 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 400 000	43 400 000
		43 400 000	43 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående nyanläggning	0	863 324
		0	863 324
Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 750	0
	Nyanskaffningar	0	53 750
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 750	53 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 854	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 750	-9 854
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 604	-9 854
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 146	43 896

Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 057	26 057
	Utgående anskaffningsvärde	26 057	26 057
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 057	-26 057
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 057	-26 057
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	234	234
	Skattefordran	2 281	3 557
	Klientmedel hos SBC	652 490	1 046 865
	Inkasso	7 156	0
	Fordringar	1 137	0
		663 298	1 050 656
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Övriga intäkter	5 995	0
		5 995	0
Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	4 116 600	4 867 682
	Reservering enligt stadgar	634 100	634 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-231 250	-1 385 182
	Vid årets slut	4 519 450	4 116 600

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,000 %	0	6 494 142	Löst lån
SBAB	1,160 %	15 865 000	15 965 000	2019-02-19
Swedbank	0,860 %	4 560 000	0	Rörligt
Swedbank	0,890 %	7 978 907	7 978 907	Rörligt
Swedbank	0,840 %	7 230 000	7 730 000	2020-05-25
Summa skulder till kreditinstitut		35 633 907	38 168 049	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 903 907	-1 031 545	
		6 730 000	37 136 504	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 833 907 kr.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	6 668	16 610
Avgifter och hyror	268 695	344 580
Värme/vatten	6 330	6 330
	281 693	367 520

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

1. Förstärkning av brandskydd enligt brandskyddsinventering.
2. Utbyte av ca 100 tegel i fasaden
3. Utbyte av belysningsarmatur i garage (Gemensamt med ST-hem)
4. Utfört justering i värmesystemet enligt QSEC temperaturmätning 2018

Styrelsens underskrifter

STENUNGSUND den 15/4 2019



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 24/4 2019



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 2018-01-01--2018-12-31.

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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 2018-01-01—2018-12-31 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 fortlöpa 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:

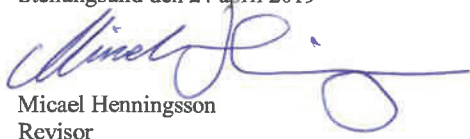
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelser 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 24 april 2019



Micael Henningsson
Revisor