



2020

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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 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 gågator och lekpark.

Styrelsen

Arne Johan Göte Berggren	Ordförande
Anna Ewa Maria Bohlin	Ledamot
John Carl-Gunnar Larsson	Ledamot
Klas Göran Lindblom	Ledamot
Per Rune Litzén	Ledamot
Jan Ingmar 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 Bertsson

Lena Hellman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenung 2.237	1991	Stenungsund

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmepumpar och fjärrvärme i andra hand.

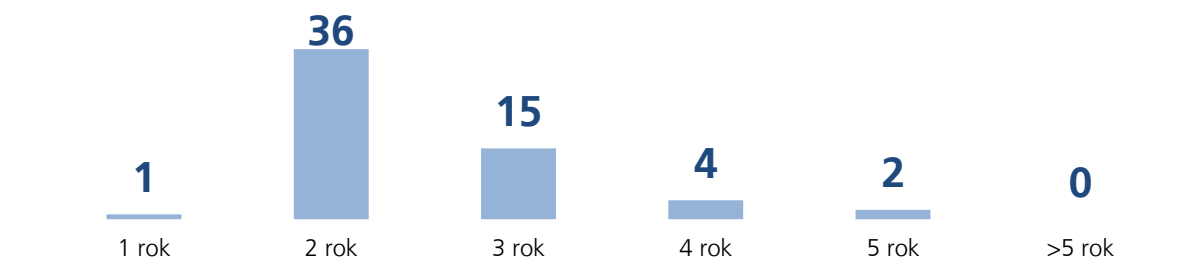
Värdeåret är 1990.

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

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
Upprustning uthyrningslokal	2020	Köksö, diskmaskin, ny bäddsoffa
Nya silar i gårdsbrunnar	2020	
Monterat lövutkastare i stuprör på innegården	2020	
Renspolning avlopp 7 lgh	2020	
Montering nät loftgångar	2020	Fåglar drar ut isolering
Åtgärdat vattenskada i en lägenhet	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Montering laddstationer	2021	7 platser
Nya armaturer garage	2021	Gemensamt med ST-hem
Målningsarbeten	2021	Kartläggning av behov
Tegelbyte liten del av fasad	2022	

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	JVT Vent AB
VVX, fläktar	
Kontroll brandsläckare	Vivestra Brandskydd

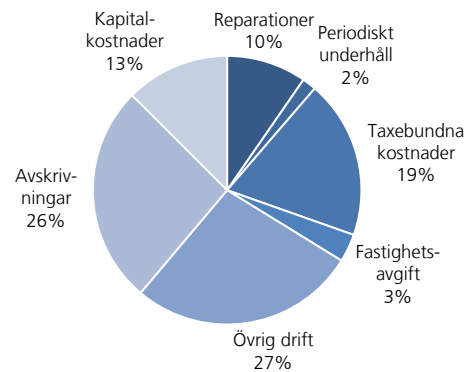
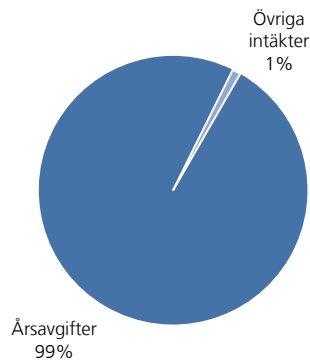
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-04-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 843 542	3 214 152
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 806 226	3 839 394
Finansiella intäkter	10 364	9 308
Ökning av kortfristiga skulder	28 339	60 610
	3 844 929	3 909 312
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 557 307	1 891 362
Finansiella kostnader	319 548	314 795
Ökning av kortfristiga fordringar	38 031	18 764
Minskning av långfristiga skulder	835 000	1 055 000
	2 749 886	3 279 921
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 938 584	3 843 542
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 095 042	629 391

*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 1 429 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

- Monterat nät vid takfot och ovan fönster vid loftgångar
- Åtgärdat felkopplad radiator i en lägenhet
- Åtgärdat fuktskador i vardagsrumsgolv i en lägenhet
- Monterat nya silar i tre golvbrunnar innegård
- Monterat lövsamlare i sju stuprör i innegård
- Renspolat avlopp i sju lägenheter
- Renoverat uthyrningslokal med nytt golv, köksö och diskmaskin
- Byte av en solpanel
- Omförhandlat räntor för ett lån

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	895	895	1 053	1 053
Hyror/m ² hyresrättsyta	111	111	160	39
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 067	8 267	8 519	9 125
Elkostnad/m ² totalyta	41	50	51	52
Värmekostnad/m ² totalyta	24	24	36	37
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	36	36	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	73	82	163
Soliditet (%)	33	31	29	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 269	972	1 871	1 620
Nettoomsättning (tkr)	3 801	3 801	4 497	4 450

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	6 910 325	634 100	222 675	6 053 550
S:a bundet eget kapital	13 184 975	634 100	222 675	12 328 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 625 472	-634 100	749 031	2 510 541
Årets resultat	1 268 896	1 268 896	-971 706	971 706
S:a fritt eget kapital	3 894 368	634 796	-222 675	3 482 247
S:a eget kapital	17 079 343	1 268 896	0	15 810 447

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 268 896
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 259 572
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-634 100
summa balanserat resultat	3 894 368

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-500 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	44 088
att i ny räkning överförs	3 438 456

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 801 146	3 801 499
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 080	37 895
Summa rörelseintäkter		3 806 226	3 839 394
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 219 727	-1 597 453
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 021	-195 802
Personalkostnader	Not 6	-118 560	-98 107
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-670 839	-670 839
Summa rörelsekostnader		-2 228 146	-2 562 201
RÖRELSERESULTAT		1 578 080	1 277 193
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		10 364	9 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 548	-314 795
Summa finansiella poster		-309 184	-305 487
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 268 896	971 706
ÅRETS RESULTAT		1 268 896	971 706

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	46 273 096	46 933 184
Maskiner	Not 9	11 646	22 396
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 284 742	46 955 580
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 288 242	46 959 080
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	732 387	812 028
Summa kortfristiga fordringar		732 387	812 028
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 279 795	3 067 081
Summa kassa och bank		4 279 795	3 067 081
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 012 182	3 879 109
SUMMA TILLGÅNGAR		51 300 424	50 838 189

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 274 650	6 274 650
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 910 325	6 053 550
Summa bundet eget kapital		13 184 975	12 328 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 625 472	2 510 541
Årets resultat		1 268 896	971 706
Summa fritt eget kapital		3 894 368	3 482 247
SUMMA EGET KAPITAL		17 079 343	15 810 447
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	32 663 907	23 668 907
Summa långfristiga skulder		32 663 907	23 668 907
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	1 080 000	10 910 000
Leverantörsskulder		40 047	141 676
Skatteskulder		4 745	1 729
Övriga skulder		20 322	24 353
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	412 060	281 077
Summa kortfristiga skulder		1 557 174	11 358 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 300 424	50 838 189

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.

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	3 742 898	3 742 898
Hyror lokaler	13 920	13 920
Hyror förråd	11 040	14 400
Elintäkter	3 225	15 427
Gemensamhetslokal	18 710	0
Parkering	2 200	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 000	14 700
Öresutjämning	153	154
	3 801 146	3 801 499

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	20 699
Övriga intäkter	5 080	17 196
	5 080	37 895

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	450
	Städning entreprenad	44 052	42 360
	Städning enligt beställning	2 313	2 225
	Mattvätt/Hyrmattor	1 285	0
	Hissbesiktning	3 668	3 569
	Myndighetstillsyn	0	11 625
	Gård	3 020	5 928
	Serviceavtal	52 010	44 671
	Förbrukningsmateriel	7 632	10 828
	Brandskydd	16 179	21 909
		130 159	143 565
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	5 500	0
	Lokaler	26 324	0
	Gemensamma utrymmen	13 416	0
	Tvättstuga	9 683	0
	Sophantering/återvinning	0	4 903
	Entré/trapphus	2 881	3 281
	Lås	10 391	7 184
	VVS	31 156	22 375
	Värmeanläggning/undercentral	4 525	3 019
	Ventilation	13 268	10 713
	Elinstallationer	0	4 587
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	34 447	27 801
	Hiss	36 320	77 297
	Mark/gård/utemiljö	1 743	0
	Garage/parkering	5 813	6 565
	Vattenskada	50 553	143 772
		246 020	311 497
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	41 594
	Värmeanläggning	0	54 272
	Huskropp utvändigt	25 552	0
	Fasad	0	181 459
	Mark/gård/utemiljö	18 536	0
		44 088	277 325
	Taxebundna kostnader		
	El	177 639	217 109
	Värme	104 186	103 665
	Vatten	120 415	155 809
	Sophämtning/renhållning	84 641	82 438
		486 881	559 021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 099	50 580
	Bredband	173 908	173 908
		228 007	224 488
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 572	81 556
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 219 727	1 597 453

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 144	3 351
	Tele- och datakommunikation	13 166	10 256
	Juridiska åtgärder	95 041	0
	Inkassering avgift/hyra	2 250	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	8 750
	Föreningskostnader	1 138	4 736
	Styrelseomkostnader	0	696
	Fritids- och trivselkostnader	1 392	7 486
	Förvaltningsarvode	58 000	58 000
	Administration	7 754	94 588
	Korttidsinventarier	21 766	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 370	6 240
		219 021	195 802
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	19 800	17 250
	Löner	89 850	70 650
	Sociala kostnader	8 910	10 207
		118 560	98 107
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	640 403	640 403
	Förbättringar	19 685	19 685
	Maskiner	10 750	10 750
		670 839	670 839

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 441 335	58 441 335
	Utgående anskaffningsvärde	58 441 335	58 441 335
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 508 151	-10 848 062
	Årets avskrivningar enligt plan	-660 089	-660 089
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 168 239	-11 508 151
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 273 096	46 933 184
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 750	53 750
	Utgående anskaffningsvärde	53 750	53 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 354	-20 604
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 750	-10 750
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 104	-31 354
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 646	22 396
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	15 629	234	
	Klientmedel hos SBC	658 789	776 461	
	Fordringar	55 219	35 333	
	Fordringar kreditfakturer	2 750	0	
		732 387	812 028	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	6 053 550	4 519 450	
	Reservering enligt stadgar	634 100	634 100	
	Reservering enligt stämmobeslut	500 000	900 000	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-277 325	0	
	Vid årets slut	6 910 325	6 053 550	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank	0,960 %	6 355 000	6 730 000
	Swedbank	0,910 %	15 690 000	15 790 000
	Swedbank	0,990 %	7 978 907	7 978 907
	Swedbank	0,940 %	3 720 000	4 080 000
	Summa skulder till kreditinstitut		33 743 907	34 578 907
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 080 000	-10 910 000
			32 663 907	23 668 907
				Villkors- ändringsdag
				2024-05-24
				2024-02-23
				2022-11-25
				2024-06-19

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 343 907 kr.

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

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	58 125	0
	Arvoden	11 700	0
	Sociala avgifter	5 193	0
	Ränta	32 041	23 190
	Avgifter och hyror	296 815	257 887
	Hiss	8 186	0
		412 060	281 077

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Ny belysning garaget
- Montering laddboxar för EL-bilar
- Avgiften sänks med 7% från 1/4-2021

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STENUNGSUND den 26/5 2021



Arne Johan Göte Berggren
Ordförande



Anna Ewa Maria Bohlin
Ledamot



John Carl-Gunnar Larsson
Ledamot



Klas Göran Lindblom
Ledamot



Per Rune Litzén
Ledamot



Jan Ingmar Zetterberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2021



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 2020-01-01--2020-12-31.

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 2020 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. 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, förfälskning, 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 2020-01-01—2020-12-31 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 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 28 maj 2021


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 omsättnings-tillgångar (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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se