

Kallelse till föreningsstämma

Datum: Torsdag den 1 juni 2006
Tidpunkt: 18:00
Lokal: Kulturhuset 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. Ärenden skall anges.
18. Stämmans avslutande

Välkommen till föreningsstämman
styrlsen
Brf SteungeSlupen

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

TID: Torsdagen den 1 juni 2006 **Kl. 18:00**

PLATS: Kulturhuset Fregatten

OBS! Anmälan görs till någon av styrelsens medlemmar senast den 22 MAJ. Anmälan är bindande. Det bjuds på lättare förtäring.

Vi hoppas på stort antal deltagare då förutom stämman en del övriga frågor kommer att behandlas.

DAGORDNING OCH ÅRSREDOVISNING KOMMER ATT DELAS UT TILL MEDLEMMARNA 2 - 3 VECKOR FÖRE MÖTET.

Vi vill passa på att meddela att den tekniska förvaltningen numera handhas av föreningens styrelse och dess medlemmar.

24 april 2006.
Styrelsen
Brf Stenungeslupen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen STENUNGESLUPEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

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.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenung 2:237	1991	Stenungsund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 1 flerbostadshus i 3 till 5 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 183 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	36	15	4	2

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Bastu	För festligheter upp till 30 personer
Gemensamhetslokal	6 bäddar, kök, TV
Övernattningslägenhet	Yttre gård med möjligheter till samkväm mm
Övrigt	

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen bevakas och utifrån aktuella behov anpassas underhållsåtgärderna. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering av balkonger	1997 - 2003	Läckage
Yttre tegel bytt	2001	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - ST-hem

Serviceavtal med Kone Hissar, Securitas och Dan-Center

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 58 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 överlåtits.

Lägenheter som återgått till föreningen är 11 stycken.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Alfredsson	Ledamot
Kjell Berggren	Ledamot
Jan Erik Berglund	Ledamot
Rune Pettersson	Ledamot
Gun-Britt Hindgren	Ledamot
Anja Wass	Ledamot
Jim Åkesson	Ledamot
Elsa Eriksson	Suppleant
Allan Rosenholm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Johan Alfredsson, Rune Pettersson, Anja Wass, Jim Åkesson, Allan Rosenholm.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson KPMG Ordinarie Extern

Valberedning

Valberedning har varit Jan-Olov Öhman sammankallande, Rune Litzén och Karin Johansson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2005-06-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Tecknat nytt el-avtal (3 år).
Planerat för övertagande av den tekniska förvaltningen under 2006.
VVS-kontroll av samtliga lägenheter.
Samtliga br-lgh tilldelad informationspärm som skall följa lägenheten.
Besiktigat fastigheten och där ST-hem lovat åtgärda efter protokoll.
Skapat e-postförbindelse mellan samtliga styrelsemedlemmar.
Ersatt bevakningskameror i garage, totalt 7 stycken.
Ny torktumlare i 2:ans tvättstuga. Bytt under garanti.
Ledbelysning i förråd 2.
Gjort om förråd för arkiv för verifikationspärmar mm.
Inköp av soffor, bord, stolar, lampor, mikrovågsugn, dammsugare till samlingslokal.
2 extra informationsmöte till brf-medlemmar.
Föreningsksamverkan "Slupens damer" 2 gånger i månaden.
Föreningsdag med segelskutan "Westkust" i Bohuslän.
Adventskaffe 4 december.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Byte och reparation av tegel utvändigt.
Datorisera bokning av tvättstugor.
Nytt låssystem yttre ingångar och garageport.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 0 kr.

Nyckeltal	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 053	1 053
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 799	11 867
Elkostnad/kvm totalyta	35	36
Värmekostnad/kvm totalyta	71	71
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	26

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	1 131 459,00
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	542 479,00
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 85 200,00</u>
	1 588 738,00
extra reservering till fond för yttre underhåll av fond för yttre underhåll ianspråktagas	- 277 732,00
	--
att i ny räkning överföres	1 311 006,00

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

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 447 470	4 439 514
Övriga rörelseintäkter		19 480	1 998
		4 466 950	4 441 512
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-372 527	-60 853
Reparationer		-48 232	-116 485
Taxebundna kostnader		-602 306	-616 428
Övriga driftskostnader		-105 821	-99 792
Fastighetsskatt		-136 513	-131 027
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-159 972	-413 862
Personalkostnader		-40 697	-15 324
Avskrivningar		-474 138	-441 323
		-1 940 205	-1 895 093
RÖRELSERESULTAT		2 526 745	2 546 419
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		42 256	413
Räntekostnader		-1 437 542	-1 723 812
		-1 395 286	-1 723 399
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 131 459	823 019
ÅRETS RESULTAT		1 131 459	823 019

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	54 579 875	55 050 259
Maskiner och inventarier	Not 4	15 014	0
		<u>54 594 889</u>	<u>55 050 259</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 598 389	55 053 759
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		2 239	3 884
Förutbetalda kostnader	Not 5	163 112	53 289
		<u>165 351</u>	<u>57 173</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 6	1 000 000	0
		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		411 700	1 401 832
SBC klientmedel i SHB		2 233 364	1 073 881
		<u>2 645 064</u>	<u>2 475 713</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 810 414	2 532 886
SUMMA TILLGÅNGAR		58 408 803	57 586 645

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
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	694 536	339 336
		<u>6 969 186</u>	<u>6 613 986</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		457 280	0
Ansamlad förlust		0	-10 539
Årets resultat		1 131 459	823 019
		<u>1 588 739</u>	<u>812 480</u>
SUMMA EGET KAPITAL		8 557 925	7 426 466
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	49 070 504	49 361 943
		<u>49 070 504</u>	<u>49 361 943</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	285 000	279 000
Leverantörsskulder		11 830	0
Skatteskulder		17 859	12 909
Upplupna kostnader	Not 10	186 760	182 580
Förutbetalda avgifter och hyror		278 925	323 747
		<u>780 374</u>	<u>798 236</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		58 408 803	57 586 645
Ställda panter		Kommunal borgen	Kommunal borgen
Ansvarsförbindelser		inga	inga

9 ✓

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2005	2004
FINANSIERINGSANALYS		
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	1 131 459	823 019
Avskrivningar	474 138	441 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 605 597	1 264 342
före förändringar av rörelsekapital		
Förändringar kortfristiga fordringar	-108 177	-40 678
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-23 862	-136 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	-132 039	-177 229
förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 473 558	1 087 113
Investeringsverksamhet		
Maskiner och inventarier	-18 768	0
Kortfristiga placeringar	-1 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 018 768	0
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	Not 9 -285 439	-245 803
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-285 439	-245 803
Årets kassaflöde	169 351	841 310
Likvida medel vid årets början	2 475 713	1 634 403
Likvida medel vid årets slut	2 645 064	2 475 712
	169 351	841 310

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).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivning på föreningens byggnader har gjorts enligt progressiv plan på 50 år, beräknat utifrån en annuitet om 6 %.

	2005	2004
Byggnader	0,83%	0,77%
Inventarier	20,0%	-

Föreningens fastighet inkomstbeskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg och avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt tidigare års års skattemässiga underskott sker beskattning med 28%.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid respektive års slut till:	24 960 767	24 417 465
----------------------------------------------------------------------------	------------	------------

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

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	4 403 713	4 403 424
Hysesintäkter	43 757	36 090
	4 447 470	4 439 514

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	290 036	15 959
Fastighetsskötsel enl beställn	10 584	0
Hissbesiktning	1 995	0
Bevakning	25 650	32 069
Gård	9 568	0
Gemensam gård	3 500	0
Serviceavtal	306	0
Hiss	24 023	0
Förbrukningsmateriel	6 457	12 825
Fordon	408	0
	372 527	60 853

Not 2 (fortsättning)	2005	2004
Reparationer		
Tvättstuga	15 495	43 777
Portar	0	9 029
Lås	80	0
VVS	4 582	35 271
Ventilation	-1 282	0
Hiss	5 500	23 251
Tak	3 888	0
Garage	9 291	0
Vattenskada	10 678	0
Övrigt	0	5 157
	48 232	116 485
Taxebundna kostnader		
El	147 325	149 937
Värme	295 801	297 520
Vatten	93 143	108 078
Sophämtning	63 717	60 893
Teleortanläggning	2 320	0
	602 306	616 428
Övriga driftskostnader		
Försäkring	37 011	34 682
Kabel-TV/Satellit-TV	68 810	65 110
	105 821	99 792
Fastighetsskatt	136 513	131 027
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkasso/betalningsföreläggande	2 625	0
Revisionsarvode extern revisor	18 875	20 138
Studieverksamhet	2 932	0
Förvaltningsarvode	72 968	372 212
Administration	48 184	11 431
Korttidsinventarier	4 638	4 831
Konsultarvode	4 500	0
Avgift till organisationer	5 250	5 250
	159 972	413 862
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	32 060	12 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	496	0
Sociala kostnader	8 141	3 324
	40 697	15 324
Avskrivningar		
Byggnad	470 384	441 323
Inventarier	3 754	0
	474 138	441 323
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 940 205	1 895 093

Not 3	2005	2004
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 388 200	57 388 200
Nyanskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	57 388 200	57 388 200
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 337 941	-1 896 618
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-470 384</u>	<u>-441 323</u>
Utgående avskrivning enligt plan	-2 808 325	-2 337 941
 Planenligt restvärde vid årets slut	54 579 875	55 050 259
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	112 000	112 000
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark	<u>6 200 000</u>	<u>6 200 000</u>
	28 400 000	28 400 000
 Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	<u>28 400 000</u>	<u>28 400 000</u>
	28 400 000	28 400 000
 Not 4	2005	2004
MASKINER OCH INVENTARIER		
Inventarier		
Nyanskaffningar	18 768	0
Utrangering/försäljning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	18 768	0
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-3 754</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 754	0
 Redovisat restvärde vid årets slut	15 014	0
 Not 5	2005-12-31	2004-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	18 824	18 187
Kabel-TV	17 792	0
Telia	290	0
Fastighetsförvaltning	72 509	0
Bevakning	2 091	0
Rensning hängrännor	3 888	0
Vatten och fjärrvärme	<u>47 718</u>	<u>35 102</u>
	163 112	53 289

Not 6

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Fond	Antal andelar	Bokfört värde 2005-12-31	Verkligt värde 2005-12-31	Bokfört värde 2004-12-31
Lux Sv Likvid MEGA	8 414,6752	1 000 000	1 016 156	0
		1 000 000	1 016 156	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 016 156	0

Not 7

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 Not 8	694 536	85 200	270 000	339 336
Summa bundet eget kapital	6 969 186	85 200	270 000	6 613 986
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	457 280	-85 200	542 480	0
Ansamlad förlust	0	0	10 539	-10 539
Årets resultat	1 131 459	1 131 459	-823 019	823 019
Summa fritt eget kapital	1 588 739	1 046 259	-270 000	812 480
Summa eget kapital	8 557 925	1 131 459	0	7 426 466

2005

2004

Not 8

Fond för yttre underhåll

Vid årets början	339 336	0
Reservering enligt stadgar	85 200	85 200
Reservering enligt stämmobeslut	270 000	254 136
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	694 536	339 336

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2005-12-31	Belopp 2005-12-31	Belopp 2004-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,90%	12 769 506	12 926 625	2007-05-28
AB Spintab	2,45%	16 595 998	16 624 318	2007-06-14
AB Spintab	3,65%	16 690 000	16 690 000	2010-10-12
Stenungsunds Kommun	1,57%	3 300 000	3 400 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		49 355 504	49 640 943	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-285 000	-279 000	
		49 070 504	49 361 943	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Sophämtning	0	10 788
Elkostnad	8 966	10 715
Övrigt	4 338	6 965
Revisionskostnader	20 000	16 000
Bankavgift	319	0
Reparation avfuktare	6 065	0
Upplupna arvoden	9 200	0
Upplupna sociala avgifter	2 700	0
Räntekostnader	135 172	138 112
	186 760	182 580

Stenungsund den ²³ 13 2006


Johan Alfredsson


Jan Erik Berglund


Gun-Britt Hindgren


Jim Åkesson


Kjell Berggren


Rune Pettersson


Anja Wass

^{Min}
Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 15 2006
KPMG Bohlins AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen

Org nr 716444-6101


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen StenungeSlupen för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

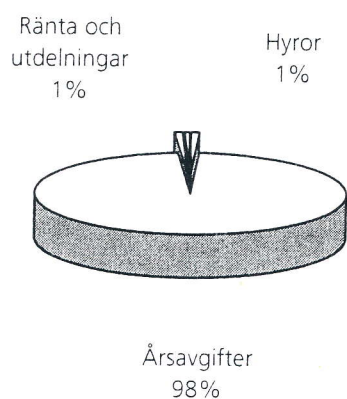
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg 2006-05-08


Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Intäktsfördelning 2005



Kostnadsfördelning 2005

