

Andelsägareföreningen Demonstrationen 5



Årsredovisning 2014

Styrelsen för Andelsägareföreningen Demonstrationen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastigheten Demonstrationen 5 ägs av andelsägarna gemensamt. Gemensam förvaltning sker genom Andelsägareföreningen Demonstrationen 5. Fastighetens adresser är Strindbergsgatan 54/De Geersgatan 4.

Föreningen har 50 bostäder, 4 lokaler i övre källarplan 4 parkeringsplatser.

1 rum i vindsplanet hyrs ut för telekommunikation.

Fastigheten är byggd 1932, ritad av arkitekt Joel Lundeqvist och har en totalt boyta om 2435 kvm och en lokalarea om 227 kvm.

Styrelse

Styrelsen hade följande sammansättning under året:

Jan-Peter Estradas	ordförande
Ann Thorstensson	ledamot
Elisabeth Wennerholm	ledamot
Kerstin Beckfriis	ledamot

Revisor

Richard Lindberg, Revisorcompaniet

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden samt 2 icke protokollförda arbetsmöten. Ordinarie föreningsstämma och delägarsammanträde hölls den 14 maj 2014.

Förvaltning

Under året har Fastighetsägarna Service i Stockholm AB skött fastighetsskötsel, ekonomisk och teknisk förvaltningen.

Kontaktpersoner hos Fastighetsägarna har varit:

Ekonomisk förvaltare:	Ulrika Elwin
Teknisk förvaltare:	Mimmi Zetterman

Svenska Städgruppen- städning

Ny förvaltning 2015

Efter upphandling tog styrelsen beslut i samråd med andelsägarna att fr.o.m. 1 januari 2015 anlita Storholmen Förvaltning AB – ekonomisk förvaltning
Estraco Fastighetsförvaltning – teknisk förvaltning
P.O.S. Fastighetsvård AB - fastighetsskötsel
Anders Lindberg Städ AB - städning

Överlåtelser

Under året har 5 av föreningens andelslägenheter överlåtit.

Lgh 18/1106 - ny ägare 50% Magnum Konsult AB / 50% AB Kent Jansson Utveckling

Lgh 43/1503 - ny ägare Patrik Dahlén

Lgh 50/1603 - ny ägare Bånudden Drifts AB

Lgh 53/1606 - ny ägare Demonstrationen 5 AB

Lgh 57/1703 - ny ägare Agneta Skarendal

En av föreningens parkeringsplatser som huvudsakligen skall stå till lokalhyresgästernas förfogande, hyrs för närvarande ut på ett 1-årskontrakt till en andelsägare.

Nytt beslut avseende period härefter tas vid den årliga föreningsstämman.

u

NOF AMK M EW

Löner och arvoden

Till ordförande och husvärd har ersättning utgått enligt beslut vid stämman.

Reservering för arvode till föreningens externa revisor har gjorts med 19.000 kronor inklusive moms.

Fastigheten

Förutom sedvanligt underhåll på fastigheten har följande underhållsarbeten utförts enligt budget och underhållsplan:

Slutförande av sista etappen av fönsterrenoveringen - Tumba Glas
 Byte av avloppsstammar i nedre källaren - Sofia Rör
 Byte av feldragen avloppsledning i Jane Anderssons lokal- Kransens VVS
 Ny dörrautomatik till huvudentrén – Nybergs Lås

Ekonomi

Ingen amortering av föreningens lån har gjorts under året.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Fastighetens driftskostnad har varit lägre beroende på en relativt mild vinter.

Vissa planerade åtgärder under året är ännu ej genomförda t.ex. reparation av entrétaken.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsyta	500	500	500	500	500
Lån/kvm bostadsyta	1355	1355	1355	1355	1355
Elkostnad/kvm totalyta	22	30	29	30	34
Värmekostnad/kvm totalyta	161	172	167	142	150
Vatten kostnad/kvm totalyta	17	19	17	15	15

Årets resultat	-390 766
Balanserat resultat	-718 580
	<hr/>
	-1 109 346

Styrelsen föreslår följande disposition:

Stadgeenlig överföring till dispositionsfond	100 000
Balanserat resultat	-1 209 346
	<hr/>
	-1 109 346

KBF
 Ash
 EN

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 728 997	1 723 617
Summa rörelseintäkter		1 728 997	1 723 617
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 099 383	-1 150 200
Underhållskostnader	3	-869 766	-1 111 621
Personalkostnader	4	-84 462	-105 000
Summa rörelsekostnader		-2 053 611	-2 366 821
Rörelseresultat		-324 614	-643 204
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 667	9 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 819	-84 855
Summa finansiella poster		-66 152	-75 376
Resultat efter finansiella poster		-390 766	-718 580
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-390 766	-718 580
Skatter			
Årets resultat		-390 766	-718 580

WBF
 A/H
 R. E.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 970	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 364	54 601
Summa kortfristiga fordringar		46 334	54 601
Kassa och bank			
Kassa och bank	5	439 084	863 218
Summa kassa och bank		439 084	863 218
Summa omsättningstillgångar		485 418	917 819
SUMMA TILLGÅNGAR		485 418	917 819

pk

KBF
AM
R EW

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Eget kapital delägare		-2 929 319	-2 829 319
Dispositionsfond		500 000	400 000
Summa bundet eget kapital		-2 429 319	-2 429 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-718 580	-
Årets resultat		-390 766	-718 580
Summa fritt eget kapital		-1 109 346	-718 580
Summa eget kapital		-3 538 665	-3 147 899
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 300 000	3 300 000
Summa långfristiga skulder		3 300 000	3 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		75 894	162 556
Övriga skulder		98 965	100 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		549 224	503 084
Summa kortfristiga skulder		724 083	765 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		485 418	917 819

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter**

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Summa ställda säkerheter	5 000 000	5 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

WBF *AKH* *REW*

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Drifttäckningsbidrag	1 217 500	1 217 500
Hyror lokaler	408 858	408 000
Hyror parkering	49 800	47 670
Utdebiterad el, lokalhyresgäst	14 566	18 564
Utdebiterad fastighetsskatt	22 200	22 713
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 440	-
Övriga intäkter	11 633	9 170
	<u>1 728 997</u>	<u>1 723 617</u>

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	68 546	40 576
Städning	30 946	33 841
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 698	-
Trädgårdsskötsel	19 938	-
Snöröjning	19 408	22 431
Reparationer	84 744	147 900
EI	68 076	73 018
Uppvärmning	392 643	417 913
Vatten	46 247	46 726
Sophämtning	53 023	44 504
Försäkringspremie	22 949	21 757
Övriga fastighetskostnader	58 043	20 134
Kabel-tv/Bredband/IT	83 276	83 278
Revisionsarvode	23 000	28 375
Förvaltningsarvode	71 573	123 175
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		37 816
Övriga externa tjänster	48 273	8 756
	1 099 383	1 150 200

Not 3 Underhåll

	2014	2013
Lokaler	-	20 625
Gemensamma utrymmen	-	72 139
Byggnad	286 741	-
Fönster	583 025	-
Mark	-	1 018 857
Summa	869 766	1 111 621

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	84 462	105 000
	84 462	105 000

KBF
 [Signaturen]
 [Signaturen] EW

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Kassa och bank

	2014	2013
Handelsbankskonto	414 503	863 218
Avräkningskonto Fastighetsägarna	24 581	-
Summa	439 084	863 218

Not 6 Eget kapital

	Balanserat resultat	Dispositions fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-	400 000	-718 580
Disposition enligt stämmobeslut	-818 580	100 000	718 580
Årets resultat	-390 766		390 766
Belopp vid årets utgång	-1 209 346	500 000	390 766
	Totalt fritt kapital	Totalt bundet kapital	
	-1 109 346	-2 429 319	

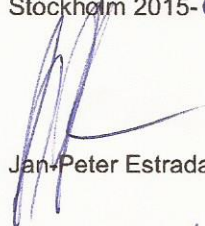
Not 7 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Stadshypotek		1,73%	800 000		800 000
Stadshypotek		1,73%	2 500 000		2 500 000
			3 300 000		3 300 000

VBF
AMH
EW

Underskrifter

Stockholm 2015-03-31



Jan-Peter Estradas



Kerstin Beck-Friis

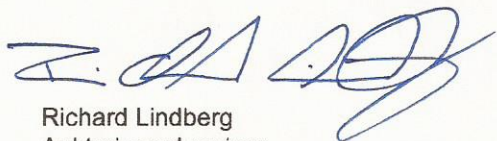


Elisabeth Wennerholm



Ann Thorstensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-04-07.



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Andelsägarföreningen Demonstrationen 5

Org.nr 332190-7184

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Andelsägarföreningen Demonstrationen 5 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2014-12-31 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. *RM*

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8/4 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Andelsägarföreningen Demonstrationen 5 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

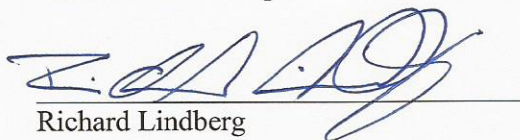
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2015



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor