



ÅRSREDOVISNING 2013

Styrelsen för Andelsägareföreningen Demonstrationen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastigheten Demonstrationen 5 ägs av andelsägarna gemensamt. Gemensam förvaltning sker genom andelsägareföreningen Demonstrationen 5. Fastighetens adresser är Strindbergsgatan 54 och De Geersgatan 4. Föreningen har 49 bostäder, 5 lokaler samt 4 parkeringsplatser. Fastigheten är byggd 1932, ritad av arkitekt Joel Lundeqvist och har en total boyta om 2435 kvm och lokalarea om 227 kvm.

Styrelse

Styrelsen hade följande sammansättning under året:

| | |
|----------------------|------------|
| Anette Clefberg | ordförande |
| Jan-Peter Estradas | ledamot |
| Ann Thorstensson | ledamot |
| Elisabeth Wennerholm | ledamot |

Revisorer

Revisor har varit Carlos Esterling, Ernst & Young AB.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden samt flera arbetsmöten i samband med planering, besiktning av testlägenhet, besiktning av fönster och fasader under fas 1 av fönsterrenoveringen, av våningarna 7-3. JWN Fastighetsutveckling Aktiebolag överlämnade upphandlingen till styrelsen i samband med att dåvarande tekniska förvaltaren slutade sin tjänst där. Hon föreslog även att den konsult som varit henne behjälplig i upphandlingen skulle finnas kvar som kvalitetsansvarig. Styrelsen accepterade hennes förslag.

Ordinarie föreningsstämma och delägarsammanträde hölls den 16 maj 2013.

Överlåtelser

Under året har 4 av föreningens andelslägenheter överlåtit.

Lgh 18 ny ägare-Magnum Konsult AB/Kent Jansson Utveckling AB tillträdde 3 feb 2014

Lgh 44 ny ägare: Olin, Ylwa

Lgh 46 ny ägare: Dufwa, Olof

Lgh 61 ny ägare: Celsing, Charlotte

Två av föreningens parkeringsplatser som huvudsakligen skall stå till lokalyresgästernas förfogande hyrs för närvarande efter lottning bland intresserade andelsägare ut till två andelsägare. Nytt beslut avseende period härefter tas vid föreningsstämman 2014.

Arvoden

Till styrelsen har ersättning för år 2013 utgått enligt tidigare årsstämmobeslut 2011.

Reservering för arvode till föreningens externa revisor har gjorts med 20 000 kronor exkl. moms.

Förvaltning

Under året har JWN Fastighetsutveckling Aktiebolag sålts till Fastighetsägarna Service Stockholm AB org.nr. 556155-6205. Birgitta Amato har fortsatt sin anställning där och har fortsatt att ansvara för vår ekonomiska förvaltning. Nadja von Kantzow var teknisk förvaltare hos oss tills hon slutade sin anställning på JWN i april 2013. I samband med årsstämman den 16 maj 2013 presenterades Rolf Berglund som efterträdare. Formellt överfördes all verksamhet hos JWN till den nya ägaren den 1 januari 2014. Styrelsen för Demonstrationen 5 har den 11 oktober 2013 accepterat att vårt avtal från den 29 november 2006 förs över till Fastighetsägarna. I ett samrådsmöte med den nya ägaren har vi dock konstaterat att avtalet måste uppdateras och anpassas till nuvarande förhållanden.

Utredning angående organisationsnummer

I samband med årsbokslutsarbetet 2013 har framkommit att Demonstrationen 5 inte finns registrerad hos Skatteverket.

För att erhålla ett organisationsnummer har styrelsen försökt registrera föreningen som ideell förening. Skatteverket avslog dock ansökan med följande motivering:

”Det huvudsakliga ändamålet får anses vara att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta den gemensamt ägda fastigheten Demonstrationen nr 5. Därmed får föreningens ändamål anses vara att genom ekonomiskt verksamhet gynna medlemmarnas ekonomiska intressen. Att medlemmarna själva har ett icke-kommersiellt syfte med sitt medlemskap utesluter inte att föreningen som sådan kan vara en oregistrerad ekonomisk förening”

Styrelsen tittar nu på möjligheten att istället registrera föreningen som enkelt bolag eller ekonomisk förening.

Fastighetförvaltning

Kontaktpersoner hos JWN Fastighetsutveckling Aktiebolag har varit:

Ekonomisk förvaltare: Birgitta Amato
Teknisk förvaltare: Rolf Berglund

Fastigheten

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

Planering, genomförande och slutbesiktning av fönsterrenovering fas 1
Besiktning av fasadskador runt fönster som uppstått i samband med fönsterprojektet
Byte av elslinga i en stupränna
Förbättring av husets huvudkranar
Byte av avstängningsventiler vid vattenmätare
Byte av trädgårdsentreprenör
Upprustning av rabatterna mot de Geersgatan och Strindbergsgatan

AR SW R BTH

Ekonomi

För 2013 har fastighetsförsäkring tecknats genom Länsförsäkringar. En ansvarsförsäkring för styrelsen har tecknats.

Ingen amortering av föreningens lån har gjorts under året. Ej heller har föreningen behövt ta lån för att genomföra den första delen av fönsterrenoveringen som årsstämman 2013 givit klartecken för.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Fastighetens driftkostnader har varit något högre mot föregående år. Ökningen kommer främst från högre kostnader för fjärrvärme, mark och gårdar samt övriga fastighetskostnader. De övriga driftkostnaderna ligger i mestadels i linje med föregående år.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/kvm bostadsyta | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Lån/kvm bostadsyta | 1355 | 1 355 | 1 355 | 1 355 | 1 355 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 30 | 29 | 30 | 34 | 22 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 172 | 167 | 142 | 150 | 138 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 19 | 17 | 15 | 15 | 16 |

AR Erik M Adm

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-----------------------|----------|
| Årets resultat | -718 580 |
| Totalt årets resultat | -718 580 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-----------------|
| Stadgeenlig överföring till dispositionsfond | -100 000 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-618 580</u> |
| | -718 580 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

AL EN M Adh

| Resultaträkning | Not | 2013-01-01 -2013-12-31 | 2012-01-01 -2012-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 1 714 465 | 1 718 195 |
| Försäkringsersättning | | 0 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 9 152 | 3 066 |
| Rörelsens intäkter | | 1 723 617 | 1 721 261 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | 2 | -1 154 658 | -1 084 784 |
| Reparation och underhåll | 3 | -1 212 163 | -213 472 |
| Rörelsens kostnader | | -2 366 821 | -1 298 256 |
| Rörelseresultat | | -643 204 | 423 005 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 9 479 | 6 705 |
| Räntekostnader | | -84 855 | -114 938 |
| | | -75 376 | -108 233 |
| Resultat efter finansiella poster | | -718 580 | 314 772 |
| Resultat före skatt | | -718 580 | 314 772 |
| Årets resultat | | -718 580 | 314 772 |

CAE - EW M RHM

| Balansräkning | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 0 | 9760 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 | 54 601 | 87 941 |
| | | 54 601 | 97 701 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 863 218 | 1 175 331 |
| Summa omsättningstillgångar | | 917 819 | 1 273 032 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 917 819 | 1 273 032 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 5 | | |
| <i>Eget kapital delägare</i> | | | |
| Eget kapital vid årets början | | -2 829 319 | -3 044 090 |
| Avsättning till dispositionsfond | | -100 000 | -100 000 |
| Summa eget kapital delägare | | -2 929 319 | -3 144 090 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Dispositionsfond | | 500 000 | 400 000 |
| Årets resultat | | -718 580 | 314 772 |
| | | -218 580 | 714 772 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 147 899 | -2 429 318 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 | 3 300 000 | 3 300 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskott från delägare/hyresgäster | | 389 745 | 159 082 |
| Leverantörsskulder | | 162 556 | 92 305 |
| Depositioner | | 98 465 | 35 570 |
| Övriga skulder | | 1 613 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 | 113 339 | 115 393 |
| Summa kortfristiga skulder | | 765 718 | 402 350 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 917 819 | 1 273 032 |

CDL EN 18 9071

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

5 000 000

5 000 000

5 000 000

5 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

AKL - EW M Rbk

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och i överensstämmelse med god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Drifttäckningsbidrag | 1 217 500 | 1 217 500 |
| Hyror lokaler | 408 000 | 401 223 |
| Hyror parkering | 47 670 | 48 000 |
| Utdebiterad el, lokalhyresgäst | 18 564 | 27 085 |
| Utdebiterad fastighetsskatt | 22 713 | 24 387 |
| Övriga intäkter | 9152 | 0 |
| | 1 723 617 | 1 718 195 |

CAE EW MP Rth

Not 2 Drift

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 40 576 | 39 225 |
| El | 73 018 | 71 178 |
| Fjärrvärme | 417 913 | 408 033 |
| Vatten | 46 725 | 46 218 |
| Städning | 33 841 | 31 588 |
| Renhållning | 44 504 | 41 916 |
| Snöröjning | 22 431 | 24 554 |
| Hissar | 3 733 | 3 630 |
| Mark & Gårdar | 43 625 | 15 710 |
| Försäkringspremier | 21 757 | 19 167 |
| Porttelefon | 2 180 | 2 062 |
| Kabel-TV avgift | 83 278 | 83 224 |
| Övriga fastighetskostnader | 17 954 | 13 668 |
| Förvaltningsarvode | 123 175 | 119 100 |
| Förvaltnings tillkommande inkl. husvärd | 37 816 | 8 570 |
| Styrelsearvode | 105 000 | 124 838 |
| Revisionsarvode | 28 375 | 25 000 |
| Övriga externa tjänster | 1 001 | 1 500 |
| Bankavgifter | 2 337 | 2 708 |
| Övrigt | 0 | 2 895 |
| | 1 154 658 | 1 084 784 |

Not 3 Reparationer och underhåll

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Lokaler, löpande | 5 759 | 15 206 |
| Lokaler, planerat | 20 625 | 0 |
| Gemensamma utrymmen, löpande | 65 573 | 70 391 |
| Gemensamma utrymmen, planerat | 72 139 | 82 690 |
| Yttre och park, löpande | 29 210 | 11 596 |
| Yttre och park, planerat | 1 018 857 | 33 589 |
| | 1 212 163 | 213 472 |

Cde EN A Adh

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Kabel-TV kvartal 1 | 20 819 | 20 818 |
| Förvaltningsarvode kvartal 1 | 0 | 29 775 |
| Fastighetsskötsel kvartal 1 | 0 | 9 806 |
| Försäkring | 22 949 | 21 757 |
| Jourbevakning | 2 655 | 2 550 |
| Porttele | 0 | 592 |
| Snöröjning | 4063 | 0 |
| Vatten | 4115 | 2 643 |
| | 54 601 | 87 941 |

Not 5 Förändring av eget kapital

| | Balanserat resultat | Dispositions- fond | Årets resultat |
|--|------------------------|-----------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | -3 044 090 | 300 000 | 314 772 |
| Disposition av föregående års resultat: | 214 771 | 100 000 | -314 772 |
| Årets resultat | | | -718 580 |
| Belopp vid årets utgång | -2 829 319 | 400 000 | -718 580 |

Not 6 Skulder till kreditinstitut

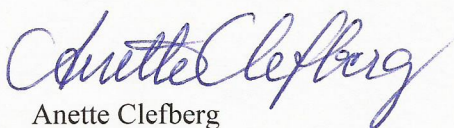
| | Räntesats | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2013-12-31 | Lånebelopp 2012-12-31 |
|----------------------|-----------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken | | | | |
| 02-051046-496069 | 2,12 | 2013-09-24 | 800 000 | 800 000 |
| 02-051046-496070 | 2,12 | 2013-09-24 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| | | | 3 300 000 | 3 300 000 |

AL EW M AH

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--------------------|----------------|----------------|
| El | 7 009 | 7 560 |
| Fjärrvärme | 55 911 | 70 652 |
| Städning | 1 948 | 2 800 |
| Renhållning | 469 | 463 |
| Styrelsearvode | 17 500 | 8 750 |
| Revision | 20 000 | 16 625 |
| SHB skuldränta | 583 | 2 700 |
| Husvärd | 9 919 | 5460 |
| Betaltjänster bank | 0 | 383 |
| | 113 339 | 115 393 |

Stockholm den 31 mars, 2014



Anette Clefberg
Ordförande



Jan-Peter Estradas
Styrelseledamot



Ann Thorstensson
Styrelseledamot



Elisabeth Wennerholm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 8 april 2014*

Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Ideella Andelsägareföreningen Demonstrationen 5

Budget 2014

(Beloppen i Tkr)

| | Bokslut | Budget | Budget | Not. / Kommentarer |
|---------------------------------|---|--------------|--------------|---|
| | 2012 | 2013 | 2014 | |
| Intäkter | | | | |
| 3115 | Driftkostnadstäckning | 1 218 | 1 218 | 1 218 Ingen höjning |
| 3120 | Hyror lokaler | 401 | 404 | 409 Indexhöjning |
| 3140 | Hyror P-platser | 48 | 48 | 48 Ingen höjning |
| 346 | Outhyrt garage/park u moms | 0 | 0 | 0 |
| 3857 | Utdeb fastighetsskatt lokaler | 24 | 24 | 22 |
| 3124 | Hyses/avgiftsrabatt | 0 | 0 | 0 |
| 3180 | Utdeb el lokal | 27 | 25 | 30 Telia Sonera |
| 3930 | Försäkringsersättning | 0 | 0 | 0 |
| 3990 | Övriga intäkter | 3 | 5 | 5 Frivillig staders, kravavg mm |
| | SA Intäkter | 1 721 | 1 724 | 1 732 |
| Kostnader | | | | |
| Driftkostnader | | | | |
| 5100 | Fastighetsskötsel | 39 | 45 | 48 JWN/Fastighetsägarna avtal 42' + extra 6' |
| 5120 | El | 71 | 80 | 80 2 abb, Fortum beräkn 73' kWh+ extra 7' |
| 5130 | Värme | 408 | 425 | 410 Fortum budget "Trygg" |
| 5140 | Vatten | 46 | 46 | 48 Sthlm Vatten beräkn, 3.844 kbm/år |
| 5161 | Städning, hyrmattor | 31 | 36 | 33 Sv Städgruppen 23', Berendsen 10' |
| 5162 | Renhållning | 42 | 52 | 45 Trafikkontoret 39', Sita 6' |
| 5164 | Snöröjning, sandning | 24 | 60 | 60 |
| 5165 | Hissar, avtal och besiktning | 4 | 4 | 3 Otis avtal 2', Inspecta 2' |
| 5167 | Mark och gårdar | 16 | 19 | 21 Kasama avtal 13' + 8', Ny entreprenör? |
| 5192 | Försäkring | 19 | 21 | 25 Länsförsäkr, rättsskydd & ansvar |
| 5195 | Kabel-TV | 83 | 87 | 86 ComHem |
| 5199 | Övriga fastighetskostnader | 16 | 20 | 22 Fast.ägarna 6', Securitas 2', hyra lokal 2', övr 12' |
| 6400 | Förvaltningsarvode | 119 | 123 | 125 JWN/Fastighetsägarna avtal |
| 6401 | Förvaltning tillkommande | 9 | 10 | 15 |
| 6410 | Styrelsearvode | 125 | 125 | 125 Oförändrat |
| 6420 | Revision | 25 | 20 | 23 Ernst & Young |
| 6490 | Övriga externa tjänster | 2 | 15 | 15 Ev. jurist-, konsult & indrivn.kostn |
| 6570 | Bankkostnader | 3 | 5 | 5 |
| 6999 | Övriga kostnader | 3 | 5 | 6 Post, kontorsmtrl etc. |
| | Summa driftkostnader | 1 085 | 1 198 | 1 195 |
| Reparation och underhåll | | | | |
| 5171/5172 | R o U Bostäder | 0 | 10 | 10 Löpande 10' |
| 5173/5174 | R o U Lokaler | 15 | 10 | 40 Löpande 10' |
| 5176/5177 | R o U Gem utrymmen | 153 | 373 | 250 1)* |
| 5178/5179 | R o U Ytre | 45 | 775 | 715 2)* |
| | Summa R o U | 213 | 1 168 | 1 015 |
| Rörelseresultat | | | | |
| | | 423 | -642 | -478 |
| 8310/8340 | Ränteintäkter, utdelningar | 7 | 0 | 0 |
| 8410 | Räntekostnader | -115 | -100 | -100 3.300' x 3% |
| | Summa Fin.intäkter & Kostnader | -108 | -100 | -100 |
| Resultat | | | | |
| | | 315 | -742 | -578 |

1) Byte avloppsstammar i källare 200', tvättstuga besiktning golvbrunn 10', Entrepport 20', målning entre 20'

2) Statusbesiktning balkonger 15, fönstermålning (slutlig) 700'

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Andelsägareföreningen Demonstrationen 5, org.nr 332190-7184

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Andelsägareföreningen Demonstrationen 5 för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Andelsägareföreningen Demonstrationen 5 för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 april 2014

Ernst & Young AB


Carlos Esterling
Auktoriserad revisor