

Andelsägareföreningen Demonstrationen 5



Årsredovisning 2012

Styrelsen för Andelsägareföreningen Demonstrationen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastigheten Demonstrationen 5 ägs av andelägarna gemensamt. Gemensam förvaltning sker genom andelsägareföreningen Demonstrationen 5. Fastighetens adresser är Strindbergsgatan 54/De Geersgatan 4. Föreningen har 49 bostäder, 5 lokaler och 4 parkeringsplatser. Fastigheten är byggd 1932, ritad av arkitekt Joel Lundequvist och har en totalt 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
Leif Persson	ledamot

Revisorer

Revisor har varit Carlos Esterling, Ernst & Young AB.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden samt 2 arbetsmöten med representanter för JWN Fastighetsutveckling AB som sköter fastighetens förvaltning.

Ordinarie föreningsstämma och delägarsammanträde hölls den 15 maj 2012.

Överlåtelse

Under året har 2 av föreningens andelslägenheter överlåtits.
Lgh 51/1604 - ny ägare Jarl & Elisabeth Wennerholm
Lgh 60/1706 - ny ägare Lena Åkerlund

Två av föreningens parkeringsplatser som huvudsakligen skall stå till lokalhyresgästernas förfogande, hyrs för närvarande, efter lottning bland intresserade andelsägare, ut till två andelsägare. Nytt beslut avseende period herefter tas vid nästa föreningsstämma.

Löner och arvoden

Till styrelse har ersättning för år 2012 utgått enligt tidigare beslut under 2011.

Reservering för arvode till föreningens externa revisor har gjorts med 25.000 kronor inklusive moms.

sb
cc
P
Sh

Förvaltning

Under året har JWN Fastighetsutveckling AB handhaft den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln.

Kontaktpersoner hos JWN har varit:

Ekonomisk förvaltare: Birgitta Amato
Teknisk förvaltare: Nadja von Kantzow

Fastigheten

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

Upphandling av fönsterrenovering
Lagning av takfönster
Belysning av källare och vind
Filmning och spolning av stammar
Inköp och installation av ny tvättmaskin till tvättstugan

Ekonomi

För 2012 har fastighetsförsäkring tecknats genom Länsförsäkringar.
En ansvarsförsäkring för styrelsen har tecknats.

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, ett stängt grovsoprum, en felbudgeterad värmekostnad samt en bättre kostnadsbild för utförda reparationer och underhåll. Vissa planerade åtgärder under året är ännu ej genomförda.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsyta	500	500	500	500	500
Lån/kvm bostadsyta	1 355	1 355	1 355	1 355	1 560
Elkostnad/kvm totalyta	29	30	34	22	21
Värmekostnad/kvm totalyta	167	142	150	138	120
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	15	15	16	15

SB





Stämman har att ta ställning till:

Eget kapital	-3 044 090,43
Dispositionsfond	300 000,00
Årets resultat	<u>314 771,50</u>
	-2 429 318,93

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur dispositionsfond	0,00
Stadgeenlig överföring till dispositionsfond	100 000,00
Dispositionsfond	300 000,00
Eget kapital	<u>-2 829 318,93</u>
	-2 429 318,93


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

sb
J
H M H M

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 718 195	1 691 609
Försäkringsersättning		0	260 989
Övriga rörelseintäkter		3 066	4 767
Rörelsens intäkter		1 721 261	1 957 365
Fastighetskostnader			
Drift	2	-1 084 784	-1 101 100
Reparation och underhåll	3	-213 472	-610 235
Rörelsens kostnader		-1 298 256	-1 711 335
Rörelseresultat		423 005	246 030
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 705	7 854
Räntekostnader		-114 938	-116 693
		-108 233	-108 839
Resultat efter finansiella poster		314 772	137 191
Resultat före skatt		314 772	137 191
Årets resultat		314 772	137 191

56
13
14

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	4	9 760	266 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	87 941	79 531
		97 701	346 410
<i>Kassa och bank</i>		1 175 331	843 007
Summa omsättningstillgångar		1 273 032	1 189 417
SUMMA TILLGÅNGAR		1 273 032	1 189 417
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Eget kapital delägare</i>			
Eget kapital vid årets början		-3 044 090	-3 081 282
Avsättning tilll dispositionsfond		-100 000	-100 000
Summa eget kapital delägare		-3 144 090	-3 181 282
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		400 000	300 000
Årets resultat		314 772	137 191
		714 772	437 191
Summa fritt eget kapital		-2 429 318	-2 744 091
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 300 000	3 300 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från delägare/hyresgäster		159 082	366 385
Leverantörsskulder		92 305	121 518
Depositioner		35 570	35 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	115 393	110 035
Summa kortfristiga skulder		402 350	633 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 273 032	1 189 417

5b


Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		5 000 000	5 000 000
		5 000 000	5 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

5
AL H JH

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

	2012	2011
Drifttäckningsbidrag	1 217 500	1 217 500
Hyror lokaler	401 223	389 371
Hyror parkering	48 000	45 000
Utdebiterad el	27 085	17 661
Utdebiterad fastighetsskatt	24 387	22 077
	1 718 195	1 691 609

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and other illegible marks.

Not 2 Drift

	2012	2011
Fastighetsskötsel	39 225	26 362
El	71 178	81 066
Fjärrvärme	408 033	377 410
Vatten	46 218	40 541
Städning	31 588	30 909
Renhållning	41 916	67 227
Snöröjning	24 554	20 244
Hissar	3 630	9 426
Mark & Gårdar	15 710	31 961
Försäkringspremier	19 167	16 320
Telefon, porttele	2 062	2 133
Kabel-TV avgift	83 224	82 904
Övriga fastighetskostnader	13 668	29 586
Förvaltningsarvode	119 100	129 240
Förvaltnings tillkommande	8 570	46 091
Styrelsearvode	124 838	80 444
Revisionsarvode	25 000	22 000
Övriga externa tjänster	1 500	3 711
Bankavgifter	2 708	3 025
Föreningsavg, avdragsgill	0	0
Övrigt	2 895	500
	1 084 784	1 101 100

Not 3 Reparation och underhåll

	2012	2011
Bostäder, löpande	0	247 216
Lokaler, löpande	15 206	59 335
Gemensamma utrymmen, löpande	70 391	64 922
Gemensamma utrymmen, planerat	82 690	0
Yttre och park, löpande	11 596	154 881
Yttre och park, planerat	33 589	83 881
	213 472	610 235

SP
M
RM

Not 4 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Utdebiterad brandskyddskontroll	0	1 548
Utdebiterad låscylinder	0	1 095
Telia, upplupen ej utdebiterad elförbrukning	9 658	3 247
Länsförsäkringar, reglering vattenskada	0	260 989
Lokalhyra	102	0
	9 760	266 879

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Kabel-TV kvartal 1	20 818	20 806
Förvaltningsarvode kvartal 1	29 775	29 262
Fastighetsskötsel kvartal 1	9 806	9 638
Försäkring	21 757	16 855
Jourbevakning	2 550	2 445
Telefon, porttele	592	525
Vatten	2 643	0
	87 941	79 531

Not 6 Förändring av eget kapital

	Balanserat resultat	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-3 081 281	200 000	137 191
Disposition av föregående års resultat:	37 191	100 000	-137 191
Årets resultat			314 772
Belopp vid årets utgång	-3 044 090	300 000	314 772

Not 7 Skulder till kreditinstitut

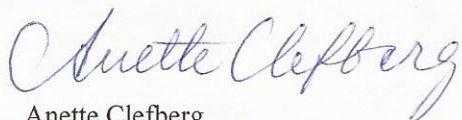
	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Handelsbanken				
02-051046-496069	2,70	2012-03-21	800 000	800 000
02-051046-496070	2,70	2012-03-21	2 500 000	2 500 000
			3 300 000	3 300 000

CPA
MS
2

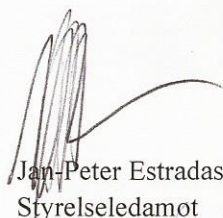
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	7 560	6 425
Fjärrvärme	70 652	46 367
Städning	2 800	1 905
Renhållning	463	6 651
Hissar	0	2 425
Tillkommande förvaltning/fastighetskötsel	5 460	7 985
Styrelsearvode	8 750	7 715
Revision	16 625	22 750
Betaltjänster bank, kv 4	383	411
SHB skulddränta	2 700	3 593
Montage tvättbokningstavlor	0	3 808
	115 393	110 035

Stockholm 2013-03-12



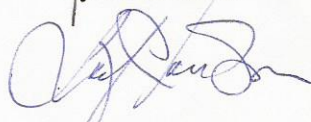
Anette Clefberg
Ordförande



Jan-Peter Estradas
Styrelseledamot



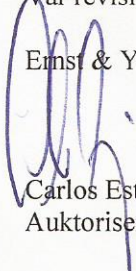
Ann Thorstensson
Styrelseledamot



Leif Persson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/3-13 .

Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Andelsägarföreningen Demonstrationen 5, org.nr 332190 - 7184

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Andelsägarföreningen Demonstrationen 5 för räkenskapsåret 2012.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 bolaget 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 bolagets 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 Andelsägarföreningen Demonstrationen 5s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Andelsägarföreningen Demonstrationen 5 för 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm
den 13 mars 2013

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

**Ideella Andelsägareföreningen
Demonstrationen 5**

Budgetförslag 2013

(Beloppen i Tkr)

	Bokslut 2011	Budget 2012	Utfall 2012	Budget 2013
Intäkter				
3115	1 218	1 218	1 218	1 218
3120	389	397	401	404
3140	47	48	48	48
346	-2	0	0	0
3857	22	24	24	24 1)
3124	0	0	0	0
3180	18	25	27	25
3930	261	0	0	0
3990	4	5	3	5
SA Intäkter	1 957	1 717	1 721	1 724
Kostnader				
Driftkostnader				
5100	26	44	39	45
5120	81	80	71	80
5130	377	330	408	425
5140	41	44	46	46
5161	31	33	31	36
5162	67	69	42	52
5164	20	60	24	60
5165	10	4	4	4
5167	32	18	16	19
5192	16	18	19	21
5195	83	86	83	87
5199	30	15	16	20
6400	129	113	119	123
6401	46	40	9	10
6410	80	118	125	125
6420	22	22	25	20
6490	3	15	2	15
6570	3	4	3	5
6999	4	5	3	5
SA Driftkostnader	1 101	1 118	1 085	1 198
Reparation, Underhåll				
5171/5172	247	10	0	10
5173/5174	59	10	15	10
5176/5177	65	385	153	348 2)
5178/5179	239	190	45	675 3)
SA R o U	610	595	213	1 043
Rörelseresultat	246	4	423	-517
Finansiella intäkter & kostnader				
8310/8340	8	0	7	0
8410	-117	-100	-115	-100
SA Fin.Intäkter & Kostnader	-109	-100	-108	-100
Resultat	137	-96	315	-617

- 1) Fastighetstaxering sker under 2013 vilket kan medföra högre taxeringsvärde
- 2) Rengöring ventiler i lgh 40', ytskikt lokaler+fövärmare 38', byte avloppsstammar i källare 200', tvättstuga besiktn golvbrunn 10', löpande 60';
- 3) Statusbesiktning balkonger 15, fönstermålning (halv fast.) 600', löpande 60'