

Årsredovisning för
Andelsägareföreningen Demonstrationen 5

Räkenskapsåret
2006-01-01 - 2006-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Andelsägareföreningen Demonstrationen 5 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2006-01-01 - 2006-12-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har utgjorts av:

Ylwa Olin

Leemon Wu

Lena Åkerlund

Anders Eklund adjungerad ledamot

Samt med speciella uppgifter angående fastighetens skötsel:

Birgitta Hård af Segerstad

Anders/Mona Sima

Revisor är:

Anders Ernberg, Ernst & Young

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden samt ett antal ej protokollförda möten.

Tvist med Murarmästarn

Vid slutbesiktningen av fasad- och balkongreoveringen i december 2005 konstaterades att balkongräckena inte monterats enligt vår beställning. Föreningen innehöll därför ett belopp av slutbetalningen på ca 200 000 kr för att få arbetet utfört såsom beställt. Murarmästarn AB, som var entreprenör för hela projektet, inledde då en process mot föreningen för att få ut sin slutlikvid. Som biträde för föreningen har anlåtats advokat Marita Gröndahl, Advokatfirman Delphi & Co.

Efter ett antal inlagor till tingsrätten var föreningen i februari 2007 kallade till muntlig förhandling. Murarmästarn framhöll där att han monterat räckena på nuvarande sätt av hållbarhets- och säkerhetsskäl. Detta argument hade under arbetets gång aldrig framförts. Det påpekades också att föreningen enligt slutbesiktningsprotokollet godkänt entreprenaden. Föreningen vidhöll att arbetet inte utförts enligt beställning och att anmärkningar i slutbesiktningsprotokollet inte åtgärdats eller färdigutretts. Byggombudet från Valvet Förvaltning AB samt den renoveringskonsult som anlåtats, anser att montering kunnat ske enligt beställning, samtidigt som säkerhet och hållbarhet skulle ha kunnat upprätthållas. Under hösten 2007 kommer målet upp till huvudförhandling i tingsrätten, såvida inte parterna förlikats dessförinnan.

I nuläget finns två handlingsalternativ:

- Förlikning med Murarmästarn - föreningen når en överenskommelse med Murarmästarn utanför tingsrätten. Detta innebär sannolikt att föreningen betalar ett lägre belopp än det omtvistade beloppet och detta utan dröjsmålsränta.
- Huvudförhandling i tingsrätten - om föreningen förlorar betalar föreningen rättegångskostnaderna, det omtvistade beloppet samt dröjsmålsränta.

Styrelsen anser att alternativ a) är att föredra och delägarna kommer att fatta gemensamt beslut genom omröstning på årsmötet onsdagen den 23 maj 2007.

Kostnader

Fastighetens driftskostnader har under 2006 varit något lägre än budgeterat. Kostnader för reparationer och underhåll var lägre än väntat då en del av de återstående kostnader för renoveringsarbetena från 2005 ännu ej betalats (se ovan Tvist med Murarmästarn)

Löner och arvoden

Ingen personal har varit anställd under året. Inga styrelsearvoden har utgått.

Ny förvaltare

Från den 1 januari 2007 övergick förvaltningen av fastigheten till JWN Fastighetsutveckling AB - Erik Dahlbergsallén 15, Stockholm. Under upphandling av ny förvaltare har styrelsen talat med fem olika förvaltare, haft tre av dem på besök och fått in offerter från två. Valet föll på JWN Fastighetsutveckling som verkade mest intresserade av att få uppdraget och vars prisnivå var mer rimlig i relation till både gamla förvaltaren och den konkurrerande offerten.

Ägarförändringar

Under året har följande ägarförändringar skett:

Lägenhet 30, ny ägare MIHAB AB

Lägenhet 43, ny ägare Svensson & Svensson AB

Lägenhet 49, ny ägare Jan-Peter Estradas

Den aktuella lagfartslistan per den 31 december 2006 framgår av bilaga 1.

Budgetantagande för 2007

Oförändrade avgifter, d.v.s 500kr/kvm/år

Lokalhyrona budgeterade lika som nuvarande kontrakt med höjning enligt index

Alla fyra parkeringsplatser uthyrda för 1000kr/st per månad

Räntekostnader på 225 000kr (antagen rörlig snittränta 4.50%)

Amortering av lån med minst 500 000kr

Planerade reparationer har budgeterats till 340 000kr där de större arbetena består av:

- Byte av ventiler som droppar i källaren
- Asbestosanering hos Riddartvätten
- Avstängningskopplingar till värmesystemet
- Hissen: rengöring av hissrutor, botten av hisschaktet samt slipning och lackering av hissen utvändigt
- Värmslingor och termostat i stuprören

Kontaktgrupp med fastighetsägare runt gården

En kontaktgrupp har upprättats mellan fastighetsägarna runt gården, kvarteret Demonstrationen nr 2-8. Avsikten är att försköna och på olika sätt förbättra vår gård. Som kontaktperson med trädgårdsskötaren Hässelby Tomt och Trädgårdsservice AB har utsetts Anita Strandell, boende i BRF Demonstrationen 7 & 8.

Som första åtgärd har beslutats att en beskärning av popplarna och lindarna ska ske, eftersom dessa är i dåligt skick och åtgärder krävs snarast.

Städdag

Arbetsgruppen för fastighetens skötsel arrangerade även i år vår- samt höststädning av fastigheten. På den senare städdagen var deltagarantalet tyvärr otillfredsställande då endast 9 delägare deltog. Delägare som inte varit med på städdag har solidariskt gjort frivilliga inbetalningar på totalt 3 300 kronor till föreningens konto.

Pantbrevsansökan

Föreningens pantbrevsansökan på 3 miljoner kronor godkändes i mitten av juni. Kostnaden för pantbrevet uppgick till 60 000kr. Detta innebär att lån på ytterligare 3 miljoner kronor skulle kunna tas ut vid behov. Föreningen har nu totalt inteckningar på 8 miljoner kronor varav 5 miljoner var utnyttjade per den 31 december 2006.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde

	2006		Summa
	Bostäder	Lokaler	
Byggnad	-	-	14 673 000
Mark	-	-	17 600 000
Summa	30 800 000	1 473 000	32 273 000

Nyckeltal

	2006	2005	2004	2003	2002
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	500	505	558	-	-
Lån / kvm bostadsrättsyta	2 053	2 053	-	-	-
Elkostnad / kvm total yta	20	15	15	-	-
Värmekostnad / kvm total yta	131	137	128	-	-
Vattenkostnad / kvm total yta	16	21	17	-	-

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Årets förlust	-232 892
Totalt	-232 892
Styrelsen föreslår att ovanstående förlust behandlas enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-232 892
Summa	-232 892

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01- 2005-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 592 676	1 551 373
Rörelsens intäkter		1 592 676	1 551 373
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-44 365	-28 129
Reparationer och underhåll		-814 739	-6 126 120
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-580 003	-593 159
Personalkostnader		8 419	-
Övriga förvaltningskostnader		-250 620	-206 641
Rörelsens kostnader		-1 681 308	-6 954 049
Resultat före av- och nedskrivningar		-88 632	-5 402 676
Röreliseresultat		-88 632	-5 402 676
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7 511	11 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-151 771	-59 156
Resultat efter finansiella poster		-232 892	-5 450 271
Resultat före skatt		-232 892	-5 450 271
Årets resultat		-232 892	-5 450 271

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	5	-	6 761
Fordran hyror och avgifter		54 640	92 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 640	99 174
Summa kortfristiga fordringar		1 373 884	1 633 236
<i>Kassa och bank</i>		1 428 524	1 732 410
Summa omsättningstillgångar		1 428 524	1 732 410
SUMMA TILLGÅNGAR		1 428 524	1 732 410

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
<i>Eget kapital delägare</i>	6	-3 748 072	1 702 199
Eget kapital vid årets början		-3 748 072	1 702 199
Summa eget kapital delägare		-3 980 964	-3 748 072
<i>Fritt eget kapital</i>		-232 892	-5 450 271
Årets resultat		-232 892	-5 450 271
Summa fritt eget kapital		5 000 000	5 000 000
Summa eget kapital		5 000 000	5 000 000
Långfristiga skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	7	5 000 000	5 000 000
Övriga skulder till kreditinstitut		5 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		20 781	83 470
Kortfristiga skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>	8	338 742	321 458
Leverantörsskulder		49 965	75 554
Förutbetalda hyror och avgifter		409 488	480 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 428 524	1 732 410
Summa kortfristiga skulder		1 428 524	1 732 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 428 524	1 732 410

Ställda säkerheter

	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01- 2005-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-232 892	-5 450 271
	<u>-232 892</u>	<u>-5 450 271</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-232 892	-5 450 271
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-) / minskning(+) av kortfr fordringar	44 534	18 488
Ökning(+)/ minskning(-) av kortfr skulder	-70 994	182 280
	<u>-259 352</u>	<u>-5 249 503</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-259 352	-5 249 503
Finansieringsverksamheten		
Nya lån	-	5 000 000
	<u>-</u>	<u>5 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	5 000 000
Årets kassaflöde	-259 352	-249 503
Likvida medel vid årets början	1 633 236	1 882 739
	<u>1 633 236</u>	<u>1 882 739</u>
Likvida medel vid årets slut	1 373 884	1 633 236

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Hysesintäkter bostäder	-	-
Hysesintäkter lokaler	340 724	339 116
Hysesintäkter p-platser och garage	30 750	21 750
Årsavgifter bostäder	1 217 392	1 229 601
Kabel-tv avgifter	480	480
Hyre- och avgiftsrabatter	-	-39 574
Övriga intäkter	3 330	-
	1 592 676	1 551 373

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2006-12-31	2005-12-31
Inköp material	-	6 232
Snöröjning/sandning	26 734	10 962
Städning/hyrmattor	7 405	4 973
Besiktningkostnader	1 080	1 055
Övriga köpta tjänster	5 458	3 297
Interna administrativa kostnader	3 688	1 611
	44 365	28 130

Reparation och underhåll

	2006-12-31	2005-12-31
Reparationer bostäder bostadsrätt	-	11 625
Reparationer hyreslokaler	-	1 188
Reparationer tvättutrustning	2 424	3 887
Reparationer övr gemensamma utrymmen	6 985	-
Reparationer VA/sanitet	-	78 591
Reparationer värme	706	3 869
Reparationer ventilation	33 925	-
Reparationer el	12 330	4 991
Reparationer hissar	7 372	4 746
Reparationer Tv/porttelefon	17 646	11 824
Reparationer tak	-	3 088
Övriga reparationer	26 649	18 944
Underhåll lokaler	3 871	-
Ersättning delägare stambyte	73 081	371 954
Underhåll VA/sanitet	386 270	2 352 093
Underhåll hissar	2 000	2 000
Underhåll fasader	241 480	3 257 320
	814 739	6 126 120

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetsel	52 004	38 858
Uppvärmning	349 576	363 328
Vatten och avlopp	43 225	56 328
Vatten och avlopp krediterat avs. 2005	-18 276	
Sophämtning	23 897	22 060
Grovsopor	38 110	30 003
Kabel-TV/bredband	91 113	82 582
Övriga driftkostnader	354	-
	580 003	593 159

Personalkostnader

	2006-12-31	2005-12-31
Styrelsearvoden	-8 419	-
	-8 419	-

Övriga förvaltningskostnader

	2006-12-31	2005-12-31
Hyses/avgiftsförluster	-	37 391
Förvaltning, fast avtal	115 556	114 980
Förvaltning, tillkommande arbete	19 140	7 744
Fastighetsförsäkring	13 525	13 518
Revisionskostnad	15 750	15 438
Övriga förvaltningskostnader	2 114	8 826
Bankkostnader	2 484	2 293
Medlemsavgifter	5 653	5 653
Medlemsavgifter ej avdragsgilla	798	798
Övriga externa kostnader	75 600	
	250 620	206 641

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Ränteintäkter bank	7 511	1 265
Ränteintäkter, övriga	-	10 296
	7 511	11 561

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Räntekostnader fastighetslån	151 771	48 732
Räntekostnader kortfristiga skulder	-	424
Övriga finansiella kostnader	-	10 000
	151 771	59 156

Not 5 Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Kundfordringar	2006-12-31	2005-12-31
Fordran hyres/avgifter	-	6 761
	-	6 761

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 732	13 525
Flyttkompaniet		3 734
Kabel-TV kvartal 1-2	41 908	39 487
Hässelby Tomt & Trädgård AB		6 778
Valvet förvaltning kvartal 1		28 889
	54 640	92 413

Not 6 Eget kapital

	Dispositionsfond	Yttre rep. fond	Årets resultat
Ing balans 2006-01-01	1 702 199	-	-5 450 271
Disposition enl årsstämmobeslut	-5 450 271		5 450 271
Årets resultat			-232 892
Vid årets slut	-3 748 072	-	-232 892

Not 7 Långfristiga skulder

	2006-12-31	Förändring	2005-12-31
Fastighetslån	-2 500 000	-	-2 500 000
Fastighetslån	-2 500 000	-	-2 500 000
	-5 000 000	-	-5 000 000

Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
	-2 500 000	3,90	Rörligt
	-2 500 000	3,90	Rörligt
	-5 000 000		

Redovisad räntesats gäller per 2006-12-31.

Amortering kommande år

	Lån nr	Amortering
Beräknad amortering 2007		500 000
		500 000

Not 8 Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Fjärrvärme december	34 459	45 957
El tom 31/12 2006		3 678
Grovsopor dec.	506	4 500
Styrelsearvoden		8 419
Revisionsarvode	15 000	13 000
	<u>49 965</u>	<u>75 554</u>

Underskrifter

Ort och datum *Stockholm den 25/4-2007*

Ylwa Olin
.....
Ylwa Olin
Styrelseordförande

Lena Åkerlund
.....
Lena Åkerlund
Ledamot

Leemon Wu
.....
Leemon Wu
Ledamot

Anders Eklund
.....
Anders Eklund adjungerad ledamot

Vår

Min revisionsberättelse har lämnats den *4 maj 2007*

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen

Anders Erneberg
.....
Anders Erneberg
Ernst & Young