

Årsredovisning för
Andelsägareföreningen Demonstrationen 5

Räkenskapsåret
2007-01-01 - 2007-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter, underskrifter	6 - 8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

ae

Andelsägareföreningen Demonstrationen 5

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Andelsägareföreningen Demonstrationen 5 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har utgjorts av:

Ylwa Olin

Leemon Wu

Jon Dahlgren

Anders Eklund adjungerad ledamot

samt med speciella uppgifter angående fastighetens skötsel:

Lena Åkerlund

Birgitta Hård af Segerstad

Hans Dahlgren

Revisor är:

Anders Erneberg, Ernst & Young AB

Föreningsfrågor:

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden samt ett antal ej protokollförda möten.

Förlikning med Murarmästarn

Efter långa förhandlingar under året har styrelsen under hösten kommit fram till en förlikningsöverenskommelse, som innebär att föreningen betalat 90 tkr (mot krävda 200 tkr) i entreprenadkostnad till Murarmästarn. Samtliga skador som tidigare upptäckts har åtgärdats. Styrelsen konstaterar att denna process har varit oerhört arbetskrävande.

Kostnader

Fastighetens driftkostnader har under 2007 blivit något högre än budgeterat, vilket beror på advokatkostnader i samband med tvisten med Murarmästarn. I kostnaderna för reparation och underhåll ingår en vattenskada, för vilken ersättning kommer att betalas ut av försäkringsbolaget.

Amortering av lån

Föreningen har haft en god ekonomi under året och föreningens lån har amorterats med 500 000 kr. Lånet uppgår därefter till 4 500 000 kr.

Underhåll

Förutom normalt underhåll i fastigheten har värmesystemet i källaren renoverats och hissen fräschats upp. Takvärme har installerats under hösten, d.v.s. värmekablar i stuprör och utefter takets kanter. Ny eldragning med automatisk avstängning har gjorts i källaren.

Delägares ansvar vid t.ex. vattenskada.

Under året har tre delägare drabbats av vattenskador i sina lägenheter. Det är varje delägares ansvar att se till att rör och utrustning i lägenheten är i gott skick och självriskerna samt övriga kostnader som hör ihop med skadan, skall betalas av delägaren, även om eventuell skada regleras av fastighetens försäkring. En delägare har klargjort att han inte avser att betala självriskerna. Skadan uppstod i samband med läckage i/kring en diskmaskin. Styrelsen har inte kunnat enas med den aktuella delägaren varför vi tänker redovisa detaljerna vid årsmötet 2008, för beslut om agerande.

Löner och arvoden

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

Förvaltare

JWN Fastighetsutveckling AB har under året ansvarat för den administrativa förvaltningen och skötseln av fastigheten.

Ägarförändringar

Under året har följande ägarförändringar skett:

Lägenhet 9, ny ägare Birgitta Ershammar

Den aktuella lagfartslistan per den 31 december 2007 framgår av bilaga 1.

Budgetantagande för 2008

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

Lokalerna, förutom Riddartvätten som har nytt avtal från den 1/10 2008, är budgeterade lika som nuvarande kontrakt med höjning enligt index

Alla fyra parkeringsplatserna är uthyrda för 1000 kr/st per månad

Räntekostnader på 190 000 kr (antagen rörlig snittränta 5%)

Amortering av lån minst 700 000 kr

Planerade reparationer har budgeterats till 380 000 kr där de större arbetena består av:

- Målning av källargolv
- Målning i entrén
- Eventuellt nytt sopsystem
- Målning plåtdetaljer på tak
- Komplettering takstegar

Städdag

Arbetsgruppen för fastighetens skötsel arrangerade även i år en vårstädning av fastigheten. Då fastigheten ansågs vara i gott "städskick" under hösten gjordes ingen stor höststädning.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde 2007

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	15 800 000	2 114 000	17 914 000
Mark	24 800 000	-	24 800 000
Summa	40 600 000	2 114 000	42 714 000

Nyckeltal

	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	500	500	505	558
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 848	2 053	2 053	-
Elkostnad/kvm total yta	16	20	15	15
Värmekostnad/kvm total yta	124	131	137	128
Vattenkostnad/kvm total yta	14	16	21	17

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande står medel:	
Årets vinst	<u>86 396</u>
Totalt	86 396

Styrelsen föreslår att ovanstående vinst behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>86 396</u>
	86 396

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

Andelsägareföreningen Demonstrationen 5

RESULTATRÄKNING

	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Nettoomsättning	1	1 616 172	1 592 676
Övriga intäkter		518 681	0
Rörelsens intäkter		2 134 853	1 592 676
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-1 123 613	-866 569
Reparation och underhåll	3	-724 844	-814 739
Rörelsens kostnader		-1 848 457	-1 681 308
Rörelseresultat		286 396	-88 632
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	13 657	7 511
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-213 657	-151 771
Resultat efter finansiella poster		86 396	-232 892
Årets resultat		86 396	-232 892

Andelsägareföreningen Demonstrationen 5

BALANSRÄKNING

	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 800	0
Förutbetalda kostn och upplupna intäkter	6	<u>484 041</u>	<u>54 640</u>
		503 841	54 640
Kassa och bank		<u>943 869</u>	<u>1 373 884</u>
		1 447 710	1 373 884
Summa omsättningstillgångar		1 447 710	1 428 524
Summa tillgångar		1 447 710	1 428 524
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
7			
Eget kapital delägare			
Eget kapital vid årets början		<u>-3 980 964</u>	<u>-3 748 072</u>
Summa eget kapital delägare		-3 980 964	-3 748 072
Fritt eget kapital			
Årets resultat		<u>86 396</u>	<u>-232 892</u>
Summa fritt eget kapital		86 396	-232 892
Summa eget kapital		-3 894 568	-3 980 964
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>4 500 000</u>	<u>5 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		4 500 000	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		474 224	20 781
Förutbetalda hyror och avgifter		280 067	338 742
Upplupna kostn och förutbet intäkter	9	<u>87 987</u>	<u>49 965</u>
Summa kortfristiga skulder		842 278	409 488
Summa eget kapital och skulder		1 447 710	1 428 524
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		5 000 000	5 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Andelsägareföreningen Demonstrationen 5

NOTER

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och i överensstämmelse med god redovisningssed.

Värderingsprinciper m.m.

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

Not 1 Nettoomsättning

	2007	2006
Årsavgifter bostäder	1 217 500 ✓	1 217 392
Hysesintäkter lokaler	345 411	340 724
Hysesintäkter p-platser	43 750	30 750
Kabel-tv avgifter	0	480
Övriga intäkter	9 511	3 330
Summa	1 616 172	1 592 676

Not 2 Drift

	2007	2006
Förvaltning och fastighetsskötsel	180 997	136 810
Revision	14 750	15 750
Städning	28 208	7 405
Renhållning	54 155	62 007
Fjärrvärme	332 211	349 576
El	41 449	52 004
Vatten	37 478	43 225
Vatten krediterat avseende 2005	0	-18 276
Kabel-TV	92 611	91 113
Försäkring	12 732	13 525
Snöröjning	0	26 734
Övriga externa tjänster	275 829	0
Övrigt	53 193	86 696
Summa	1 123 613	866 569

Not 3 Reparation och underhåll

	2007	2006
Reparation och underhåll bostäder	321 924	0
Reparation och underhåll lokaler	0	3 871
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	153 028	496 307
Reparation och underhåll yttre och parkering	249 892	241 480
Ersättning delägare stambyte	0	73 081
Summa	724 844	814 739

Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2007	2006
	Ränteintäkter bank	13 657	7 511
	Summa	13 657	7 511

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2007	2006
	Räntekostnader fastighetslån	213 657	151 771
	Summa	213 657	151 771

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2007	2006
	Fastighetsförsäkring	12 734	12 732
	JWN avtal kv. 1-08	35 313	0
	Kabel-TV	44 039	41 908
	Övriga förutbetalda kostnader	2 475	0
	Länsförsäkringar, försäkringsersättning	322 899	0
	Upplupna intäkter	66 581	0
	Summa	484 041	54 640

Not 7 Förändring av eget kapital

	Dispositionsfond	Yttre rep.fond	Årets slut
Ing balans 2007-01-01	-3 748 072		-232 892
Disposition enligt stämmobeslut	-232 892		232 892
Årets resultat			86 396
	-3 980 964	0	86 396

Not 8 Långfristiga skulder

	2007-12-31	Förändring	2006-12-31
Fastighetslån 02-51046-860238	2 000 000	-500 000	2 500 000
Fastighetslån 02-51046-887439	2 500 000		2 500 000
	4 500 000	-500 000	5 000 000

Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
Stadshypotek AB	2 000 000	4,90	Rörligt
Stadshypotek AB	2 500 000	4,90	Rörligt
	4 500 000		

Redovisad räntesats gäller per 2007-12-31.

Amortering kommande år

	Lån nr	Amortering
Beräknad amortering 2008	02-51046-860238	700 000
		700 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2007	2006
Fjärrvärme december	41 951	34 459
Renhållning	5 657	506
Revisionsarvode	16 000	15 000
JWN tillkommande december	8 938	0
Upplupen räntekostnad fastighetslån	8 385	0
Övriga poster	7 056	0
Summa	87 987	49 965

Stockholm 2008-04-01

Ylwa Olin

Ylwa Olin
Styrelseordförande

Leemon Wu

Leemon Wu
Ledamot

Jon Dahlgren

Jon Dahlgren
Ledamot

Anders Eklund

Anders Eklund
Adjungerad ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2008-04-07
Ernst & Young AB

Anders Erneberg
Anders Erneberg
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Ideella Andelsägareföreningen Demonstrationen 5

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Ideella Andelsägareföreningen Demonstrationen 5 för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

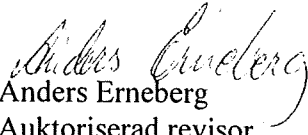
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

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

Stockholm den 7 april 2008

Ernst & Young AB


Anders Erneberg
Auktoriserad revisor