

Andelsägareföreningen Demonstrationen 5



Årsredovisning 2011

Styrelsen för Andelsägarföreningen Demonstrationen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastigheten Demonstrationen 5 ägs av andelägarna gemensamt. Gemensam förvaltning sker genom andelsägarföreningen 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 Lundeqvist och har en totalt boyta om 2435 kvm och lokalarea om 227 kvm.

Styrelse

Styrelsen hade följande sammansättning i början av året:

Anne Bruzelius	ordförande
Börje Svensson	ledamot
Leif Persson	ledamot

Efter föreningsstämman den 18 maj fick styrelsen följande sammansättning:

Anette Clefberg	ordförande
Jan-Peter Estradas	ledamot
Ann Thorstensson	ledamot
Leif Persson	ledamot

Revisorer

Revisorer har till föreningsstämman varit Anders Erneberg, Ernst & Young AB.
Efterträdare är Carlos Esterling, Ernst & Young AB.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden samt 1 arbetsmöte med representanter för firma JWN Fastighetsutveckling AB som sköter fastighetens förvaltning.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2011 och extra föreningsstämma hölls den 15 september 2011.

Överlåtelser

Under året har 2 av föreningens andelslägenheter överlåtit.
Lgh 21/1202 - ny ägare Peder & Birgitta Hård av Segerstad
Lgh 40/1407 - ny ägare Jarl & Elisabeth Wennerholm

Två av föreningens parkeringsplatser som huvudsakligen skall stå till lokalyresgästernas förfogande, hyrs för närvarande, efter lottning bland intresserade andelsägare, ut till två andelsägare till 3 juli 2012. Nytt beslut avseende period härefter tas vid nästa föreningsstämma.

Löner och arvoden

Till styrelse har ersättning för år 2011 utgått enligt beslut på extrastämman.

Reservering för arvode till föreningens externa revisor har gjorts med 22 750 kronor inklusive moms.

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 befintlig underhållsplan:

Underhåll av källarytterdörrar och entré till lokal Företagskronan.
Plattläggning utanför fastighetens entréer på gårdssidan.
Lagning av sättning i utvändig stentrappa till lokal Riddartvätten samt förbättring av bortledning av dagvatten från Riddartvättens skärmtak och stuprör vid entrén Riddartvätten.

Ekonomi

För 2011 har fastighetsförsäkring tecknats genom Länsförsäkringar.

Ingen amortering av föreningens lån har gjorts under året.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Fastighetens driftkostnader har under 2011 delvis varit lägre p g a den milda vintern.

Kostnaderna för reparationer och underhåll har endast varit marginellt högre än budgeterat men en vattenskada i en andelslägenhet och underliggande lokal föranledde en omDispositionering av budgeterade medel för planerat underhåll. Ett beslut från försäkringsbolaget under februari 2012 innebär dock att föreningen ersätts med hela kostnaden, ca 261.000 kr, exkl självriskan.

Finansiella kostnader har varit marginellt högre p g högre räntesatser.

Budgetantagande

Lokalintäkterna är budgeterade till något högre än fg år p g a sedvanlig indexuppräknning och ökade uttag av elkostnader.

Underhållskostnader som budgeterats för 2011 skjuts fram till 2012, de omfattar: åtgärder takfönster, ytskikt i tvättstuga samt ny el i källare och på vind.



Flerårsöversikt (tkr)	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsyta	500	500	500	500	500
Lån/kvm bostadsyta	1 355	1 355	1 355	1 560	1 848
Elkostnad/kvm totalyta	30	34	22	21	16
Värmekostnad/kvm totalyta	142	150	138	120	124
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15	16	15	14

Stämman har att ta ställning till:

Eget kapital	-3 081 281,68
Dispositionsfond	200 000,00
Årets resultat	<u>137 191,25</u>
	-2 744 090,43

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur dispositionsfond	0,00
Stadgeenlig överföring till dispositionsfond	100 000,00
Dispositionsfond	200 000,00
Eget kapital	<u>-3 044 090,43</u>
	-2 744 090,43

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



Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Nettoomsättning	1	1 691 609	1 696 690
Försäkringsersättning		260 989	0
Övriga rörelseintäkter		4 767	7 154
Rörelsens intäkter		1 957 365	1 703 844
Fastighetskostnader			
Drift	2	-1 101 100	-1 100 164
Reparation och underhåll	3	-610 235	-141 770
Rörelsens kostnader		-1 711 335	-1 241 934
Rörelseresultat		246 030	461 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 854	602
Räntekostnader		-116 693	-64 150
		-108 839	-63 548
Resultat efter finansiella poster		137 191	398 362
Resultat före skatt		137 191	398 362
Årets resultat		137 191	398 362



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	13 864
Övriga fordringar	4	266 879	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	79 531	77 012
		346 410	90 876
<i>Kassa och bank</i>		843 007	971 533
Summa omsättningstillgångar		1 189 417	1 062 409
SUMMA TILLGÅNGAR		1 189 417	1 062 409
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Eget kapital delägare</i>			
Eget kapital vid årets början		-3 081 282	-3 081 282
Avsättning tilll dispositionsfond		-100 000	0
Summa eget kapital delägare		-3 181 282	-3 081 282
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		300 000	200 000
Årets resultat		137 191	0
		437 191	200 000
Summa fritt eget kapital		-2 744 091	-2 881 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 300 000	3 300 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		366 385	344 352
Leverantörsskulder		121 518	144 438
Depositioner		35 570	35 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	110 035	119 331
Summa kortfristiga skulder		633 508	643 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 189 417	1 062 409

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
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

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

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

	2011	2010
Drifttäckningsbidrag	1 217 500	1 217 500
Hyror lokaler	389 371	385 125
Hyror parkering	45 000	48 000
Utdebiterad el	17 661	24 724
Utdebiterad fastighetsskatt	22 077	21 341
	1 691 609	1 696 690



Not 2 Drift

	2011	2010
Fastighetsskötsel	26 362	36 411
El	81 066	90 999
Fjärrvärme	377 410	402 826
Vatten	40 541	41 208
Städning	30 909	29 338
Renhållning	67 227	66 857
Snöröjning	20 244	59 497
Hissar	9 426	3 397
Mark & Gårdar	31 961	21 441
Försäkringspremier	16 320	15 918
Telefon, porttele	2 133	2 017
Kabel-TV avgift	82 904	82 619
Övriga fastighetskostnader	29 586	5 561
Förvaltningsarvode	129 240	109 252
Förvaltnings tillkommande	46 091	45 324
Styrelsearvode	80 444	27 553
Revisionsarvode	22 000	22 000
Övriga externa tjänster	3 711	31 930
Bankavgifter	3 025	2 614
Övriga kostnader	500	3 401
	1 101 100	1 100 163

Not 3 Reparation och underhåll

	2011	2010
Bostäder, löpande	247 216	30 000
Lokaler, löpande	59 335	0
Gemensamma utrymmen, löpande	64 922	42 081
Gemensamma utrymmen, planerat	0	47 938
Yttre och park, löpande	154 881	21 751
Yttre och park, planerat	83 881	0
	610 235	141 770

Not 4 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Utdebiterad brandskyddskontroll	1 548	0
Utdebiterad låscynder	1 095	0
Telia, upplupen ej utdebiterad elförbrukning	3 247	0
Länsförsäkringar, reglering vattenskada	260 989	0
	266 879	0

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Kabel-TV kvartal 1, 2012	20 806	20 564
Förvaltningsarvode kvartal 1, 2012	29 262	27 313
Fastighetsskötsel	9 638	9 000
Försäkring	16 855	16 320
Jourbevakning	2 445	2 325
Telefon, porttele	525	530
Stockholm Vatten	0	960
	79 531	77 012

Not 6 Förändring av eget kapital

	Balanserat resultat	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-3 379 644	100 000	398 363
Disposition av föregående års resultat:	298 363	100 000	-398 363
Årets resultat			137 191
Belopp vid årets utgång	-3 081 281	200 000	137 191

Not 7 Skulder till kreditinstitut

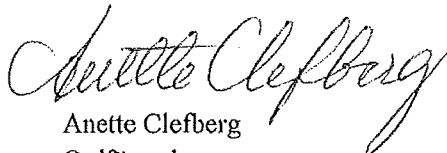
	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
Handelsbanken				
02-051046-496069	3,92	2012-03-21	800 000	800 000
02-051046-496070	3,92	2012-03-21	2 500 000	2 500 000
			3 300 000	3 300 000

Handwritten signatures and initials.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Städning	1 905	0
Fjärrvärme	46 367	60 035
Hissar, ombesiktning	2 425	0
Renhållning, Sita	426	0
El	6 425	11 860
Renhållning, Fastighetsägarna	6 225	6 411
Revisionsarvode, beräknat	22 750	22 000
Bankavgift, betalningar	411	0
Montage tvättbokningstavlor	3 808	0
Upplupen skuldränta	3 593	3 095
JWN tillkommande	7 985	8 950
Styrelsearvode	7 715	0
Övrigt	0	6 980
	110 035	119 331

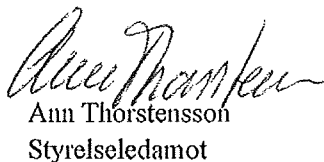
Stockholm 2012-



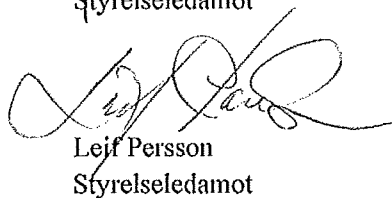
Anette Clefberg
Ordförande



Jan-Peter Estradas
Styrelseledamot




Ann Thorstensson
Styrelseledamot



Leif Persson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-17



Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Budgetförslag 2012

(Beloppen i Tkr)

	Bokslut	Budget	Utfall	Budget
	2010	2011	111231	2012
Intäkter				
3115	Driftkostnadstäckning	1 218	1 218	1 218
3120	Hyror lokaler	385	388	397
3140	Hyror P-platser	48	48	48
346	Outhyrt garage/park u moms	0	0	0
3857	Fastighetsskatt	25	21	24
3124	Hyses/avgiftsrabatt	21	0	0
3180	Elavläsning	0	20	25
3930	Försäkringsersättning	0	0	0
3990	Övriga intäkter	7	5	5
	SA Intäkter	1 704	1 700	1 717
Kostnader				
Driftkostnader				
5100	Fastighetsskötsel	36	44	44
5120	El	91	80	80
5130	Värme	403	406	377
5140	Vatten	41	42	41
5161	Städning, hyrmattor	29	32	31
5162	Renhållning	67	71	67
5164	Snöröjning, sandning	60	60	20
5165	Hissar, avtal och besiktning	3	4	10
5167	Mark och gårdar	21	17	32
5192	Försäkring	16	18	16
5195	Kabel-TV	83	85	83
5199	Övriga fastighetskostnader	8	15	30
6400	Förvaltningsarvode	110	113	129
6401	Förvaltning tillkommande	45	38	46
6410	Styrelsearvode	28	80	80
6420	Revision	22	22	22
6490	Övriga externa tjänster	32	15	3
6570	Bankkostnader	3	4	3
6999	Övriga kostnader	3	10	4
	SA Driftkostnader	1 101	1 156	1 101
Reparation, Underhåll				
5171/5172	R o U Bostäder	30	10	247
5173/5174	R o U Lokaler	0	10	59
5176/5177	R o U Gem. utrymmen	90	295	65
5178/5179	R o U Yttre	22	275	239
	SA R o U	142	590	610
	Rörelseresultat	461	-46	246
Finansiella intäkter & kostnader				
8310/8340	Ränteintäkter, utdelningar	1	0	8
8410	Räntekostnader	-64	-100	-117
	SA Fin.Intäkter & Kostnader	-63	-100	-109
	Resultat	398	-146	137

*filmning avl.stammar 20'; bätr.målning trapphusentré 20'; ytskikt tvättstugor 25+10';

ny el vind & källare 150'; ventilation 100'

**underhåll -entréport gård 20'; takfönster ev byte 50'; skärmtak ev byte 60'

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Andelsägarföreningen Demonstrationen 5 för år 2011.

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 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Andelsägarföreningen Demonstrationen 5 för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten [behandlar förlusten] enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 april 2012

Ernst & Young AB

Carlos Esterling

Auktoriserad revisor