

Andelsägareföreningen Demonstrationen 5



Årsredovisning 2009

Årsredovisning för
Andelsägareföreningen Demonstrationen 5

Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

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.

JD
MUS
MUS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Andelsägareföreningen Demonstrationen 5 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har utgjorts av:

Anne Bruzelius

Börje Svensson

Jon Dahlgren

Ylwa Olin adjungerad ledamot t om 2009-04-29

Revisor är:

Anders Erneberg, Ernst & Young AB

Föreningsfrågor:

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Kostnader

Fastighetens driftkostnader har under 2009 blivit något högre än budgeterat, vilket beror på att föreningen haft högre advokatkostnader än beräknat under året. Kostnaderna för reparationer och underhåll har under året varit lägre än budgeterat p g a att vissa åtgärder beräknas utföras först under år 2010. Finansiella kostnader har varit betydligt lägre p g a de mycket låga räntorna.

Amortering av lån

Föreningen har haft en god ekonomi under året och föreningens lån har amorterats med 500 000 kr. Lånen uppgår därefter till 3 300 000 kr.

Underhåll

Förutom normalt underhåll i fastigheten har tvättstugan försetts med ny maskinutrustning och i hyresgästen Riddartvätten har el byts ut och dragits om. En godkänd OVK – obligatorisk ventilationskontroll – har nu erhållits, en mätning av radon har genomförts och lagstadgade åtgärder enligt ny lag om lägenhetsregister pågår och färdigställs i början av år 2010.

Löner och arvoden

Ingen personal har varit anställd under året. Inga styrelsearvoden har utgått, dock finns det budgeterat styrelsearvode för 2010.

Förvaltare

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

Ägarförändringar

Under året har följande ägarförändringar skett:

Lägenhet 14, ny ägare Bertil Lindqvister

Lägenhet 26, ny ägare MIHAB AB

Lägenhet 27, ny ägare Disa Holme

Lägenhet 33, ny ägare Ingvar Martin

Lägenhet 46, ny ägare IVU Sverige AB

Lägenhet 53, ny ägare Lenngrens Fastighetsbyrå AB

Lägenhet 58, Maj-Lis Johansson

JD
P
KAS
whc

Budgetantagande för 2010

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

Lokalerna är budgeterade lika som nuvarande kontrakt med sänkning enligt index.

Hyresgästen Digital Storage har flyttat till nya lokaler och letar därför ny hyresgäst att överlåta befintligt hyresavtal till. Överlåtelse av ett hyresavtal kan endast ske genom ett godkännande av styrelsen.

Alla fyra parkeringsplatserna är uthyrda för 1000 kr/st per månad varav 1 är uthyrd till en delägare enligt överenskommelse i stämmoprotokoll år 2006.

Räntekostnader på 114 000 kr (antagen rörlig snittränta 3%)

Planerade reparationer har budgeterats till 650 000 kr där de större arbetena består av:

- Ventilationsåtgärder
- Källare – byte, delvis relining och sanering av avloppsstammar
- Målning lokal (Digital Storage)
- Ny el och armaturer i källare och på vind

Ekonomi**Fastighetens taxeringsvärde 2009**

	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

	2009	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm "bostadsrättsyta"	500	500	500	500	505
Lån/kvm "bostadsrättsyta"	1 355	1 560	1 848	2 053	2 053
Elkostnad/kvm total yta	22	21	16	20	15
Värmekostnad/kvm total yta	138	120	124	131	137
Vattenkostnad/kvm total yta	16	15	14	16	21

20
MS
MS

Disposition av föreningens vinst

3 (8)

	<u>Belopp i kr</u>
Till föreningsstämman förfogande står medel:	
Årets vinst	<u>204 844</u>
Totalt	204 844
Styrelsen föreslår att ovanstående vinst behandlas enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	<u>204 844</u>
	204 844

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

[Handwritten signatures]

RESULTATRÄKNING

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	1	1 684 396	1 649 748
Övriga intäkter		0	0
Rörelsens intäkter		1 684 396	1 649 748
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-1 065 812	-873 769
Reparation och underhåll	3	-323 671	-154 143
Rörelsens kostnader		-1 389 483	-1 027 912
Rörelseresultat		294 913	621 836
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	686	9 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-90 755	-220 966
Resultat efter finansiella poster		204 844	410 080
Årets resultat		204 844	410 080

JD
MS
the

BALANSRÄKNING

	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4192	21 838
Förutbetalda kostn och upplupna intäkter	6	<u>75 389</u>	<u>98 652</u>
		79 581	120 490
Kassa och bank		<u>502 188</u>	<u>709 032</u>
		502 188	709 032
Summa omsättningstillgångar		581 769	829 522
Summa tillgångar		581 769	829 522
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
7			
Eget kapital delägare			
Eget kapital vid årets början		-3 484 488	-3 894 568
Summa eget kapital delägare		<u>-3 484 488</u>	<u>-3 894 568</u>
Fritt eget kapital			
Årets resultat		<u>204 844</u>	<u>410 080</u>
Summa fritt eget kapital		204 844	410 080
Summa eget kapital		-3 279 644	-3 484 488
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>3 300 000</u>	<u>3 800 000</u>
Summa långfristiga skulder		3 300 000	3 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 956	55 698
Förutbetalda hyror och avgifter		345 293	334 230
Depositioner från hyresgäster		35 570	35 570
Upplupna kostn och förutbet intäkter	9	<u>104 594</u>	<u>88 512</u>
Summa kortfristiga skulder		561 413	514 010
Summa eget kapital och skulder		581 769	829 522
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		5 000 000	5 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

	2009	2008
Årsavgifter bostäder	1 217 500	1 217 500
Hysesintäkter lokaler	385 852	372 283
Hysesintäkter p-platser	48 000	47 978
Övriga intäkter	33 044	11 986
Summa	1 684 396	1 649 748

Not 2 Drift

	2009	2008
Förvaltning och fastighetsskötsel	184 568	187 651
Revision	23 750	16 250
Städning	31 570	29 341
Renhållning	66 229	60 838
Fjärrvärme	368 652	320 502
El	59 399	56 882
Vatten	43 733	41 119
Kabel-TV	90 884	97 704
Försäkring	14 064	12 734
Snöröjning	30 250	1 494
Övriga externa tjänster	100 399	0
Övrigt	52 314	49 254
Summa	1 065 812	873 769

Not 3 Reparation och underhåll

	2009	2008
Reparation och underhåll bostäder	31 005	7 687
Reparation och underhåll lokaler	63 849	1 315
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	228 406	116 799
Reparation och underhåll yttre och parkering	411	28 342
Summa	323 671	154 143

Andelsägareföreningen Demonstrationen 5

7 (8)

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2009	2008
Ränteintäkter bank	686	9 210
Summa	<u>686</u>	<u>9 210</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2009	2008
Räntekostnader fastighetslån	90 755	220 966
Summa	<u>90 755</u>	<u>220 966</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009	2008
Fastighetsförsäkring	15 918	14 064
JWN avtal kv. 1-09	36 313	35 563
Kabel-TV	20 518	46 445
Övriga förutbetalda kostnader	2 640	2 580
Summa	<u>75 389</u>	<u>98 652</u>

Not 7 Förändring av eget kapital


	Dispositionsfond	Yttre rep.fond	Årets slut
Ing balans 2009-01-01	-3 894 567		410 080
Disposition enligt stämmobeslut	410 080		-410 080
Årets resultat			204 844
	<u>-3 484 488</u>	<u>0</u>	<u>204 844</u>

Not 8 Långfristiga skulder

	2009-12-31	Förändring	2008-12-31
Fastighetslån 02-51046-209785	800 000	-500 000	1 300 000
Fastighetslån 02-51046-209786	2 500 000		2 500 000
	<u>3 300 000</u>	<u>-500 000</u>	<u>3 800 000</u>

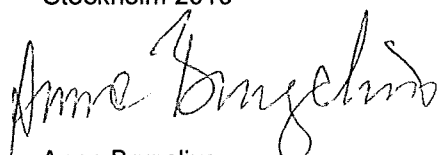
Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid	Förfallodag
Stadshypotek AB	800 000	1,61%	Rörlig	2010-03-18
Stadshypotek AB	2 500 000	1,61%	Rörlig	2010-03-18
	<u>3 300 000</u>			



Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009	2008
	Fjärrvärme december	50 776	40 953
	El	7 236	0
	Vatten	13 926	0
	Renhållning	6 222	5 514
	Revisionsarvode	20 000	16 000
	JWN tillkommande december	1 041	12 022
	Upplupen räntekostnad fastighetslån	1 919	4 605
	Övriga poster	3 474	9 418
	Summa	104 594	88 512


Stockholm 2010-



Anne Bruzelius
Styrelseordförande



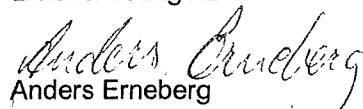
Börje Svensson
Ledamot



Jon Dahlgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-04-11

Ernst & Young AB



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 2009-01-01 – 2009-12-31. 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.

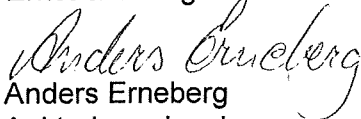
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller 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.

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 11 april 2010

Ernst & Young AB


Anders Erneberg
Auktoriserad revisor