

Andelsägareföreningen Demonstrationen 5



Årsredovisning 2016

Styrelsen för Andelsägarföreningen Demonstrationen 5, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastigheten Demonstrationen 5 ägs av andelsägarna gemensamt. Gemensam förvaltning sker genom Andelsägareföreningen Demonstrationen 5. Fastighetens adresser är Strindbergsgatan 54/De Geersgatan 4.

Föreningen har 50 bostäder, 4 lokaler i övre källarplan 4 parkeringsplatser.

1 rum i vindsplanet hyrs ut för telekommunikation.

Fastigheten är byggd 1932, ritad av arkitekt Joel Lundequvist och har en totalt boyta om 2435 kvm och en lokalarea om 227 kvm.

Styrelse

Styrelsen hade följande sammansättning under året:

Jan-Peter Estradas	ordförande
Elisabeth Wennerholm	ledamot
Kerstin Beckfriis	ledamot
Myra Beckman	ledamot

Revisor

Richard Lindberg, RSM

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma och delägarsammanträde hölls den 16 maj 2016.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Storholmen Förvaltning AB – Andreas Paulsen/Therese Gåveby

Teknisk förvaltning: Estraco Fastighetsförvaltning - Jan-Peter Estradas

Fastighetsskötsel: P.O.S. Fastighetsvård AB

Städning: Anders Lindberg Städservice AB

Överlåtelse

Under året har 3 av föreningens andelslägenheter överlåtits.

Lgh nr 19/1107 ny ägare 100% genom bouppteckning Kiki Berlin (tidigare 50%)

Lgh nr 46/1506 ny ägare Vanaheim Advisory AB

Lgh nr 48/1601 ny ägare adLegus AB

En av föreningens parkeringsplatser som huvudsakligen skall stå till lokalhyresgästernas förfogande, hyrs för närvarande ut på ett 1-årskontrakt t.o.m. sista juni till en andelsägare.

Nytt beslut avseende period härefter tas vid den årliga föreningsstämman.

Löner och arvoden

Till ordförande och husvärd har ersättning utgått enligt beslut vid stämma.

Reservering för arvode till föreningens externa revisor har gjorts med 23.000 kronor inklusive moms.

ll
KBF
AS
A EW

Fastigheten

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

Renovering av entrétak – Björn Persson Plåtslageri AB

Renovering av samtliga balkonger utom kungsbalkongen mot Strindbergsgatan – Total Fasad AB

Inköp av ny torktumlare Electrolux T5130 till lilla tvättstugan – Söderkyl AB

Stampsplning samtliga stammar – Röranalys AB

Ekonomi

Ingen amortering av föreningens lån har gjorts under året.

Årsavgifterna höjdes med 15% fr.o.m. den 1 juli 2016

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/kvm bostadsyta	536	500	500	500	500
Lån/kvm bostadsyta	1 602	1 355	1 355	1 355	1 355
Elkostnad/kvm totalyta	30,0	21,0	26,0	30,0	29,0
Värmekostnad/kvm totalyta	147	153	147	172	167
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	15	17	19	17

Förändring av eget kapital

	Eget kapital	Dispositions-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-3 029 319	600 000	-1 109 346	-23 109
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:	-100 000	100 000		
års resultat:			-23 109	23 109
Årets resultat				-558 491
Belopp vid årets utgång	-3 129 319	700 000	-1 132 455	-558 491

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 132 455
årets förlust	-558 491
	-1 690 946

behandlas så att

Stadgeenlig överföring till dispositionsfond -100 000

i ny räkning överföres -1 590 946

-1 690 946

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

M

WBF *WBF* *M* *EW*

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 823 262	1 739 343
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 823 262	1 739 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 222 779	-1 081 954
Underhållskostnader	3	-1 011 010	-533 194
Personalkostnader	4, 5	-106 500	-105 000
Summa rörelsekostnader		-2 340 289	-1 720 148
Rörelseresultat		-517 027	19 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 465	-42 381
Summa finansiella poster		-41 465	-42 303
Resultat efter finansiella poster		-558 492	-23 108
Resultat före skatt		-558 492	-23 108
Årets resultat		-558 491	-23 108

WBF WBJ N EN

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

57 674

71 095

Summa kortfristiga fordringar

57 674

71 095

Kassa och bank

Kassa och bank

463 563

373 918

Summa kassa och bank

463 563

373 918

Summa omsättningstillgångar

521 237

445 013

SUMMA TILLGÅNGAR

521 237

445 013

UBF ~~UBF~~ EW

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Eget kapital delägare		-3 129 319	-3 029 319
Dispositionsfond		700 000	600 000
Summa bundet eget kapital		-2 429 319	-2 429 319

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 132 455	-1 109 346
Årets resultat		-558 491	-23 108
Summa fritt eget kapital		-1 690 946	-1 132 454
Summa eget kapital		-4 120 265	-3 561 773

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 900 000	3 300 000
Summa långfristiga skulder		3 900 000	3 300 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		77 079	118 897
Övriga skulder		98 465	98 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		565 958	488 924
Summa kortfristiga skulder		741 502	706 786

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

521 237

445 013

ll

KBF 08/10/2017

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fördringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

M

UBF WRP EW

Noter

Not 1 Nettoomsättningen

	2016	2015
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Drifttäckningsbidrag	1 305 063	1 218 774
Hyror lokaler	414 564	415 337
Hyror parkering	57 600	53 200
Utdebiterad el, lokalyresgäst	19 516	11 819
Utdebiterad fastighetsskatt	18 286	22 662
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 324	1 113
Övriga intäkter	4 909	16 438
	1 823 262	1 739 343

Not 2 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	33 928	36 155
Städning	36 381	38 137
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 638	9 802
Trädgårdsskötsel	17 061	22 269
Snöröjning	9 473	15 931
Reparationer	73 868	79 110
El	78 668	57 019
Uppvärmning	391 465	406 662
Vatten	56 045	40 887
Sophämtning	54 569	51 779
Förskringspremie	24 573	21 697
Kabel-tv/bredband/IT	163 292	92 278
Revisionsarvode	20 475	18 625
Förvaltningsarvode	87 252	75 252
Övriga kostnader	167 091	116 352
	1 222 779	1 081 955

LCB-F W R EW

Not 3 Underhåll

	2016	2015
Vatten och avlopp	59 375	21 357
Ventilationssystem	0	31 250
Hissinstallationer	0	389 038
Fasad och tak	175 000	37 500
Entréer/Portar/Trapphus	0	54 049
Balkonger	776 635	0
	1 011 010	533 194

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	106 500	105 000
	106 500	105 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

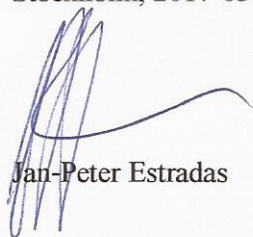
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek 496069	1,25	2017-03-30	800 000	800 000
Stadshypotek 496070	1,25	2017-03-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 496070	1,10	Rörligt	600 000	0
			3 900 000	3 300 000

Not 7 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	5 000 000	5 000 000
Varav obelånade	0	0
Summa ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	5 000 000	5 000 000

KBF [Signature]

Stockholm, 2017-03-22



Jan-Peter Estradas



Elisabeth Wennerholm

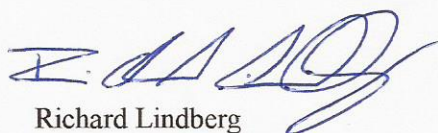


Kerstin Beck-Friis



Myra Beckman

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-03.



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor