

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Andelsägareföreningen Demonstrationen 5 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2005-01-01 - 2005-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Ingemar Ringström  
Johan Sundberg  
Leemon Wu  
Fredrik Backert adjungerad ledamot

Samt med speciella uppgifter angående Fastighetens skötsel

Anna Falk  
Myra Beckman  
Johan Stier för Oy Urs Hofer

#### Revisor

Revisor är Anders Erneberg, Ernst & Young

#### Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden samt ett antal ej protokollförda möten och ett stort antal protokollförda och informella kontakter med förvaltningsbolaget och entreprenörer

Fem utgåvor av "Information till Ägarna" har gjorts under året.

#### Fastigheten

Året har präglats av de stora renoveringsarbetena "Fasader och balkonger" och "Stambyte". Fasadarbetena började i mitten av mars och avslutades i mitten av december. Stambytena började redan i slutet av 2004 och avslutades i mitten av året. I samband med stambytena renoverades också ett stort antal badrum av de ägare som ej hade dessa i godkänt skick.

Som en följd av dessa arbeten, både ute och inne, kunde inte förvaltarens arbete följas upp på det sätt som gjordes under föregående år varför en hel del övrigt att önska fick lämnas utan åtgärd.

De boende i huset fick också utstå stora olägenheter med hög ljudnivå, nedskräpning och damm i de flesta utrymmen som i vissa fall ledde till att lägenheter blev oboeoliga.

Slutbesiktning av fasadarbetena gjordes den 19 december tillsammans med Entreprenören Murarmästarn AB och Förvaltaren som varit föreningens ansvarige representant.

Stora delar av arbetena kunde då godkännas men som ej godkänt togs till protokollet att balkongräckena och deras montering ej var gjord enligt vår beställning och de av byggnadsnämnden godkända ritningarna samt att färdigdatum för arbetena blivit ca två månader försenat. I avvaktan på en av oss godkänd åtgärdsplan har styrelsen beslutat att innehålla alla vidare betalningar. I planen skall även ingå hur och när entreprenören skall återställa de rabatter kring huset som blivit förstörda, lagning av gårdsinfarten från De Geersgatan samt vissa andra återställningsarbeten.

Arbetena med stambyte och badrumsrenovering besiktigades tre gånger under arbetets gång av vår utsedde kontrollant från ÅGAB VVS-are, entreprenören och styrelsen. Dessutom gjordes ett antal kontroller av badrum som ägare renoverat i egen regi. Slutbesiktning gjordes den 12 december 2005 varvid alla arbeten i sin helhet godkändes. Vissa mindre anmärkningar togs till protokollet vilka dock omgående åtgärdades av entreprenören.

Arbetet med stambyte har varit omfattande och krävt ett intimt samarbete mellan entreprenör och styrelsen då dels bra dokumentation över stammarnas dragning fattats och dels för att ett flertal okända faktorer tillstött. Det senare har omfattat asbestsanering i källare och uthyrningslokaler, borttagning av rör för gas samt omfattande ändringar i källaren. Flera ägare valde också att utföra badrumsrenovering i egen regi vilket krävde att vår entreprenör och styrelsen fick ge ut speciella instruktioner om hur detta skulle utföras.

Entreprenören har efter slutförda arbeten med ritningar dokumenterat stammarnas nummer och läge i fastigheten för att underlätta arbeten i framtiden samt också gjort en sammanställning över när och var stambyte utförts i varje lägenhet.

Inga andra större reparationer har gjorts under året.

Hysesintäkterna har under året blivit lägre än tidigare då vissa sänkningar har varit nödvändiga pga störningar från de pågående renoveringsarbetena.

Arbetsgruppen för fastighetens skötsel arrangerade även i år en höststädning av fastigheten. Tyvärr var deltagandet från ägare som ej bor i huset mycket dåligt vilket styrelsen tycker är att skjuta arbete och ansvar över på dem som ställer upp.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

### **Kostnader**

Genom ett stort deltagande i utvecklingen av arbetena och en noggrann uppföljning av kostnaderna har vi lyckats hålla den totala kostnaden för fasad-och stamrenovering under den planerade. Detta trots de oplanerade extra rörarbetena i källaren.

Totala kostnaden blev 6.900.000:- mot budgeterade 8.000.000:-. Av detta återstår 1.167.000:- att betala under 2006.

Lånet på 5 Mkr i SHB baserat på de befintliga pantbrev har utnyttjats till fullo.

Uttag av planerade ytterligare pantbrev på 3 Mkr har ännu inte kunnat ske p.g.a. förseningar i pantbrevsansökan. Inskrivningsmyndigheten har för andra gången begärt kompletteringar som styrelsen för närvarande samlar in.

Detta ledde till likviditetsproblem i slutet av året men klarades genom tidigare inbetalning av drifts-kostnadsbidragen för 1Q 2006 samt genom att ta medel från övriga driftsbudgeten. Avsikten är dock att ta ut de resterande pantbrev så snart som den saknade lagfarten kommer.

Omfattningen av övriga kostnader för drift av fastigheten har under året i stort följt den uppgjorda budgeten.

Årets resultat visar därmed ett underskott på 5,4 miljoner kronor vilket bl.a klaras med lånet på 5 Mkr samt den tidigarelagda inbetalningen för 1Q 2006.

### **Löner och arvoden**

Ingen personal har varit anställd under året.

Inga styrelsearvoden har utgått enligt beslut vid stämman 2004.

### **Ägarförändringar**

Under året har följande ägarförändringar skett:

Lägenhet 10 ny ägare IRC AB

Den aktuella delägarsammansättningen framgår av bilaga 1.

### **Budgetantagande för 2006**

Budgeten 2006 är baserad på följande förutsättningar:

-Avgifter samma som 2005, dvs 500 kr/kvm.

-Lokalhyrorna budgeterade lika som nuvarande kontrakt dvs med höjning enligt index.

-Parkeringsplatser å 750:- kr/mån.

-Rörlig ränta, snitträntan antagen till 3 %, dvs 150.000:-. Amortering med 2%:- av lånet i SHB, dvs 100.000:-

- Intäktsräntor har tagits upp till 0
- Återstående betalning på fasad- och stamrenovering uppgår till 1.167.000:-.
- Reparationer utöver de planerade renoveringsarbetena är budgeterade till 200.000:-

För detaljer se bilaga 2

## Ekonomi

### Fastighetens taxeringsvärde

	2005		Summa
	Bostäder	Lokaler	
Byggnad	-	-	14 673 000
Mark	-	-	17 600 000
<b>Summa</b>	<b>30 800 000</b>	<b>1 473 000</b>	<b>32 273 000</b>

### Nyckeltal

	2005	2004	2003	2002	2001
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	505	558	-	-	-
Lån / kvm bostadsrättsyta	2 053	-	-	-	-
Elkostnad / kvm total yta	15	15	-	-	-
Värmekostnad / kvm total yta	137	128	-	-	-
Vattenkostnad / kvm total yta	21	17	-	-	-

### Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp</i>
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Årets förlust	-5 450 271
<b>Totalt</b>	<b>-5 450 271</b>

Styrelsen föreslår att ovanstående förlust behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-5 450 271
<b>Summa</b>	<b>-5 450 271</b>

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

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen 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.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-01-01- 2005-12-31</i>	<i>2004-01-01- 2004-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 551 373	1 726 010
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>1 551 373</b>	<b>1 726 010</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-28 129	-35 110
Reparationer och underhåll		-6 126 120	-436 707
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-593 159	-541 199
Personalkostnader		-	14 347
Övriga förvaltningskostnader		-206 641	-166 900
<b>Rörelsens kostnader</b>		<b>-6 954 049</b>	<b>-1 165 569</b>
<b>Resultat före av- och nedskrivningar</b>		<b>-5 402 676</b>	<b>560 441</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 402 676</b>	<b>560 441</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	11 561	18 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-59 156	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 450 271</b>	<b>578 444</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 450 271</b>	<b>578 444</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 450 271</b>	<b>578 444</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	5		
Fordran hyror och avgifter		6 761	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 413	125 912
Summa kortfristiga fordringar		99 174	125 912
<b>Kortfristiga placeringar</b>		-	902 170
<b>Kassa och bank</b>		1 633 236	972 319
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 732 410	2 000 401
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		1 732 410	2 000 401
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<b>Eget kapital delägare</b>			
Eget kapital vid årets början		1 702 199	1 123 755
Summa eget kapital delägare		1 702 199	1 123 755
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-5 450 271	578 444
Summa fritt eget kapital		-5 450 271	578 444
<b>Summa eget kapital</b>		-3 748 072	1 702 199
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 000 000	-
Summa långfristiga skulder		5 000 000	-
<b>Kortfristiga skulder</b>	8		
Leverantörsskulder		83 470	63 100
Förutbetalda hyror och avgifter		321 458	164 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 554	70 296
Summa kortfristiga skulder		480 482	298 202
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		1 732 410	2 000 401

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2005-01-01- 2005-12-31</i>	<i>2004-01-01- 2004-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-5 450 271	578 444
	<u>-5 450 271</u>	<u>578 444</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-5 450 271</b>	<b>578 444</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-) / minskning(+) av kortfr fordringar	18 488	-78 120
Ökning(+)/ minskning(-) av kortfr skulder	<u>182 280</u>	<u>-29 678</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 249 503</b>	<b>470 646</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nya lån	<u>5 000 000</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 000 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-249 503</b>	<b>470 646</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 882 739</b>	<b>1 412 093</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 633 236</b>	<b>1 882 739</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>5 000 000</u>	<u>-</u>
	<b>5 000 000</b>	<b>-</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
Hysesintäkter bostäder	-	-
Hysesintäkter lokaler	339 116	336 497
Hysesintäkter p-platser och garage	21 750	24 000
Årsavgifter bostäder	1 229 601	1 219 234
Övriga årsavgifter	-	138 569
Kabel-tv avgifter	480	480
Hyre- och avgiftsrabatter	-39 574	-
Övriga intäkter	-	7 230
	<b>1 551 373</b>	<b>1 726 010</b>

### Not 2 Rörelsens kostnader

#### *Fastighetskostnader*

	2005-12-31	2004-12-31
Inköp material	6 232	5 155
Snöröjning/sandning	10 962	750
Städning/hyrmattor	4 973	5 464
Besiktningkostnader	1 055	1 030
Övriga köpta tjänster	3 297	18 831
Interna administrativa kostnader	1 611	3 880
	<b>28 130</b>	<b>35 110</b>

#### *Reparation och underhåll*

	2005-12-31	2004-12-31
Reparationer bostäder bostadsrätt	11 625	-
Reparationer hyreslokaler	1 188	-
Reparationer trapphus	-	1 706
Reparationer tvättutrustning	3 887	9 234
Reparationer VA/sanitet	78 591	3 807
Reparationer värme	3 869	-
Reparationer el	4 991	-
Reparationer hissar	4 746	1 938
Reparationer Tv/portelefon	11 824	-
Reparationer tak	3 088	8 663
Övriga reparationer	18 944	6 383
Underhåll garage	-	320 876
Ersättning delägare stambyte	371 954	-
Underhåll VA/sanitet	2 352 093	84 100
Underhåll hissar	2 000	-
Underhåll fasader	3 257 320	-
	<b>6 126 120</b>	<b>436 707</b>



**Taxe- och avtalsbundna kostnader**

	2005-12-31	2004-12-31
Fastighetsel	38 858	39 918
Uppvärmning	363 328	340 422
Vatten och avlopp	56 328	46 415
Sophämtning	22 060	21 632
Grovsopor	30 003	17 932
Kabel-TV/bredband	82 582	74 880
	<b>593 159</b>	<b>541 199</b>

**Personalkostnader**

	2005-12-31	2004-12-31
Styrelsearvoden	-	14 347
	-	<b>14 347</b>

**Övriga förvaltningskostnader**

	2005-12-31	2004-12-31
Hyses/avgiftsförluster	37 391	-
Förvaltning, fast avtal	114 980	103 956
Förvaltning, tillkommande arbete	7 744	8 500
Fastighetsförsäkring	13 518	11 380
Revisionskostnad	15 438	11 313
Övriga förvaltningskostnader	8 826	1 979
Konsult och mäklararvode	-	21 563
Bankkostnader	2 293	1 758
Medlemsavgifter	5 653	5 653
Medlemsavgifter ej avdragsgilla	798	798
	<b>206 641</b>	<b>166 900</b>

**Fastighetsskatt**

	2005-12-31	2004-12-31
	-	-

**Summa rörelsens kostnader**

	2005-12-31	2004-12-31
	<b>6 954 050</b>	<b>1 194 263</b>

**Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
Ränteintäkter bank	1 265	2 676
Ränteintäkter, övriga	10 296	15 327
	<b>11 561</b>	<b>18 003</b>

#### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
Räntekostnader fastighetslån	48 732	-
Räntekostnader kortfristiga skulder	424	-
Övriga finansiella kostnader	10 000	-
	<b>59 156</b>	<b>-</b>

#### Not 5 Kortfristiga fordringar

##### Kundfordringar

Kundfordringar	2005-12-31	2004-12-31
Fordran hyres/avgifter	6 761	-
	<b>6 761</b>	<b>-</b>

##### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 525	12 830
Vatten jan- 05		3 839
Flyttkompaniet	3 734	
Kabel-TV kvartal 1-2 -06	39 487	36 748
Hässelby Tomt & Trädgård AB	6 778	
Valvet förvaltning kvartal 1 -06	28 889	28 745
Tungelsta VVS		43 750
	<b>92 413</b>	<b>125 912</b>

#### Not 6 Eget kapital

	Dispositionsfond	Yttre rep. fond	Årets resultat
Ing balans 2005-01-01	1 123 755	-	578 444
Disposition enl årsstämlobeslut	578 444		-578 444
Årets resultat			-5 450 271
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 702 199</b>	<b>-</b>	<b>-5 450 271</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

	2005-12-31	Förändring	2004-12-31
Fastighetslån	-2 500 000	-2 500 000	-
Fastighetslån	-2 500 000	-2 500 000	-
	<b>-5 000 000</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>-</b>

##### Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
Fastighetslån	-2 500 000	2,65	Rörligt
Fastighetslån	-2 500 000	2,65	Rörligt
	<b>-5 000 000</b>		

Redovisad räntesats gäller per 2005-12-31.

**Amortering kommande år**

	<i>Lån nr</i>	<i>Amortering</i>
Beräknad amortering 2006		100 000
		<b>100 000</b>

**Not 8 Kortfristiga skulder**

**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
Fjärrvärme december	45 957	40 568
Elektricitet tom 31/12 2005	3 678	3 009
Grovsopor dec.	4 500	4 250
Namnskyltar		4 050
Styrelsearvoden	8 419	8 419
Revisionsarvode	13 000	10 000
	<b>75 554</b>	<b>70 296</b>

## Underskrifter

Ort och datum ..... *Stockholm 26/4 2006*

*Ingemar Ringström*

Ingemar Ringström  
Styrelseordförande

*J. V. S.*

Johan Sundberg  
Ledamot

*Leemon Wu*

Leemon Wu  
Ledamot

*Fredrik Backert*

Fredrik Backert  
Adjungerad ledamot

*Vår*

Min revisionsberättelse har lämnats den *27 april 2006*

*Anders Erneberg*

Anders Erneberg  
Ernst & Young AB