

Demonstrationen 5 Ekonomisk Förening



Årsredovisning 2020

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Underskrifter	9
Revisionsberättelse	10

Styrelsen för Demonstrationen 5 Ekonomisk Förening avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningen förvaltar 49 bostäder, 4 lokaler i övre källarplan 5 parkeringsplatser.

1 rum i vindsplanet hyrs ut för telekommunikation.

Fastigheten är byggd 1932, ritad av arkitekt Joel Lundeqvist och har en total boyta om ca 2435 kvm och en lokalarea om ca 223 kvm.

Styrelse

Styrelsen hade följande sammansättning under året:

Jan-Peter Estradas	ordförande
Jan Carlsson	ledamot
Bertil Lindqvister	ledamot avgick 2020-12-03
Myra Beckman	ledamot

Revisor

Richard Lindberg, RSM

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma och delägarsammanträde hölls den 28 maj 2020.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning:	Storholmen Förvaltning AB
Teknisk förvaltning:	Estraco Fastighetsförvaltning - Jan-Peter Estradas
Fastighetsskötsel:	P.O.S. Fastighetsvård AB
Städning:	Anders Lindberg Städservice AB

Överlåtelse

Under året har en av föreningens andelslägenheter överlåtits
Lägenhet nr 1102

Löner och arvoden

Till ordförande har arvode utgått enligt beslut vid stämma men fr.o.m. juli månad utbetalas det framgent i form av lön p.g.a. gällande skattebestämmelser.

Till husvärd har fast ersättning utgått t.o.m. sista juni. Fr.o.m. juli månad utgår ett rörligt arvode per arbetsinsats.

Reservering för arvode till föreningens externa revisor har gjorts med 25 000 kronor inklusive moms.

Fastigheten

Föreningen drabbades av två vattenskador under året

- Den 2 januari drabbades lägenhet 1501, 1502, 1401, 1402, 1301 & 1201 av vattenskada orsakad av totalstopp i avloppsledning p.g.a. sminkspegel.
- Den 20 september mindre vattenskada i lägenhet 1002 och i lokal 0001 p.g.a. läckande radiatorledning. I samband med reparation och återställning byttes även radiatorledning till lägenhet 1001 ut.

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

- Installation av nya stigarledningar till samtliga lägenheter - Rödjares Elektriska AB
- Installation av ny stigarledning till hissmaskinrum och tvättstugor påbörjades i december - Rödjares Elektriska AB
- Komplettering av armatur i vindsförrådsutrymmen - Rödjares Elektriska AB
- Installation av ny tvättmaskin i lilla tvättstugan - Söderkyl AB
- Stampspolning och filmning av samtliga avloppsstammar - Avloppsservice AB
- Utvändigt renovering av porten mot gården (slipning, oljning & lackning) - Carléns Måleri

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	437	575	575	575	536
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	44	75	43	25	30
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	22	49	121	142	147
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	18	21	21	20	21
Resultat efter finansiella poster	24	264	-576	607	-558
Soliditet (%)	-41	-674	-787	-303	-791
Nettoomsättning	1 632	2 031	1 956	1 928	1 823

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 435 kvm bostäder och 223 kvm lokaler vilket blir 2 658 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Eget kapital	Dispositions-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-3 429 319	1 000 000	-1 660 461	264 406	-3 825 374
Disposition enligt beslut av årets årsstämma	3 429 319	100 000	-100 000		3 429 319
Disposition av föregående års resultat			264 406	-264 406	0
Årets resultat				18 928	18 928
Belopp vid årets utgång	0	1 100 000	-1 496 055	18 928	-377 127

Resultatdisposition

Förslag till behandling av redovisat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 496 055
Årets resultat	18 928
	-1 477 127

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till dispositionsfond	100 000
I ny räkning överföres	-1 577 127
	-1 477 127

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 632 361	2 030 808
Övriga rörelseintäkter		861 224	0
Summa rörelseintäkter		2 493 585	2 030 808
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-1 655 485	-1 199 434
Underhållskostnader		-654 427	-335 370
Övriga externa kostnader		-6 893	0
Arvoden och personalkostnader	2	-153 292	-174 563
Summa rörelsekostnader		-2 470 097	-1 709 367
Rörelseresultat		23 488	321 441
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		593	280
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-57 315
Summa finansiella poster		593	-57 035
Resultat efter finansiella poster		24 081	264 406
Resultat före skatt		24 081	264 406
Skatter			
Skatt på årets resultat		-5 153	0
Årets resultat		18 928	264 406

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		240 935	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 395	52 869
Summa kortfristiga fordringar		292 330	52 869
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		610 092	515 115
Summa kassa och bank		610 092	515 115
Summa omsättningstillgångar		902 422	567 984
SUMMA TILLGÅNGAR		902 422	567 984

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Eget kapital delägare		0	-3 429 319
Dispositionsfond		1 100 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		1 100 000	-2 429 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 496 055	-1 660 461
Årets resultat		18 928	264 406
Summa fritt eget kapital		-1 477 127	-1 396 055
Summa eget kapital		-377 127	-3 825 374
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3, 4	0	3 900 000
Övriga skulder		416 129	0
Summa långfristiga skulder		416 129	3 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		280 758	185 465
Skatteskulder		5 153	0
Övriga skulder		70 980	97 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		506 529	210 407
Summa kortfristiga skulder		863 420	493 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		902 422	567 984

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2009:01) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Redovisningsprinciper 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. Fordringar 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Arvoden och personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	115 792	115 000
Husvärd	15 000	30 000
Revisionsarvode	22 500	29 563
	153 292	174 563

Not 3 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Långivare		
Stadshypotek	0	800 000
Stadshypotek	0	2 500 000
Stadshypotek	0	600 000
	0	3 900 000

Not 4 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	0	5 000 000
Varav obelånade	0	0
	0	5 000 000

Stockholm 2021-

Jan-Peter Estradas

Jan Carlsson

Myra Beckman

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557446351117

integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Demonstrationen 5 ekonomisk förening, org.nr 769638-2337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Demonstrationen 5 ekonomisk förening för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Demonstrationen 5 ekonomisk förening för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 2021

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor