

Andelsägareföreningen Demonstrationen 5



Årsredovisning 2017

| | |
|---|-----------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Allmänt om verksamheten | 1 |
| Väsentliga händelser under räkenskapsåret | 1 |
| Flerårsöversikt | 2 |
| Resultatdisposition | 3 |
| Ekonomi | 4 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning - Tillgångar | 5 |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 6 |
| Noter | 7 |
| Revisionsberättelse | 11 |

11

11 *11* *11*

Styrelsen för Andelsägarföreningen Demonstrationen 5, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 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 totalt boyta om 2435 kvm och en lokalarea om 223 kvm.

Styrelse

Styrelsen hade följande sammansättning under året:

| | |
|--------------------|------------|
| Jan-Peter Estradas | ordförande |
| Jan Carlsson | ledamot |
| Johanna Albihn | ledamot |
| Myra Beckman | ledamot |

Revisor

Richard Lindberg, RSM

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma och delägarsammanträde hölls den 16 maj 2017.

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 inga andelslägenheter överlåtits.

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.

Handwritten signatures and initials in red and blue ink.

Fastigheten

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

Flytt av cykelställ - Miljö och Trädgårdsservice

Rivning av sopkarusell i tidigare soprum -

Flytt av sophämtningsställe till De Geersgatan och inköp av ny kärlstation - Renonorden

Byte kodlås entrén mot Strindbergsgatan - Låssmed.nu

Den planerade bergvärmeinstallationen blev inte av.

Ekonomi

Ingen amortering av föreningens lån har gjorts under året.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året

| Flerårsöversikt | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/kvm bostadsyta | 575 | 536 | 500 | 500 | 500 |
| Lån/kvm bostadsyta | 1 602 | 1 602 | 1 355 | 1 355 | 1 355 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 25 | 30,0 | 21,0 | 26,0 | 30,0 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 142 | 147 | 153 | 147 | 172 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 20 | 21 | 15 | 17 | 19 |

| | Förändringar eget kapital | | | | |
|---|----------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| | Eget kapital | Dispositions-fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
| Belopp vid årets ingång | -3 129 319 | 700 000 | -1 132 455 | -558 491 | -4 120 265 |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | -100 000 | 100 000 | | | 0 |
| Disposition av föregående år resultat: | | | -558 491 | 558 491 | 0 |
| Årets resultat: | | | | 606 870 | 606 870 |
| Belopp vid årets utgång | -3 229 319 | 800 000 | -1 690 946 | 606 870 | -3 513 395 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| Ansamlat resultat | -1 690 945 |
| Årets resultat | 606 870 |
| | -1 084 075 |
| Behandlas så att | |
| Stadgeenlig avsättning till dispositionsfond | 100 000 |
| I ny räkning överföres | -1 184 075 |
| | -1 084 075 |

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

M

OG

8
AK

| Resultaträkning | Not 1 | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|--|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 928 332 | 1 823 262 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 928 332 | 1 823 262 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -1 105 682 | -1 222 779 |
| Underhållskostnader | 4 | 0 | -1 011 010 |
| Arvoden och personalkostnader | 5, 6 | -157 350 | -106 500 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 263 032 | -2 340 289 |
| Rörelseresultat | | 665 300 | -517 027 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -58 430 | -41 465 |
| Summa finansiella poster | | -58 430 | -41 465 |
| Resultat efter finansiella poster | | 606 870 | -558 492 |
| Resultat före skatt | | 606 870 | -558 492 |
| Årets resultat | | 606 870 | -558 491 |

pl

ESM

A

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 57 867 | 57 674 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 57 867 | 57 674 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 097 730 | 463 563 |
| Summa kassa och bank | | 1 097 730 | 463 563 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 155 597 | 521 237 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 155 597 | 521 237 |

(Handwritten marks: a red 'B', a blue 'A', and a blue signature)

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Eget kapital delägare | | -3 229 319 | -3 129 319 |
| Dispositionsfond | | 800 000 | 700 000 |
| Summa bundet eget kapital | | -2 429 319 | -2 429 319 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 690 945 | -1 132 455 |
| Årets resultat | | 606 870 | -558 491 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 084 075 | -1 690 946 |
| Summa eget kapital | | -3 513 394 | -4 120 265 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7, 8 | 3 900 000 | 3 900 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 900 000 | 3 900 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 126 605 | 77 079 |
| Övriga skulder | | 98 465 | 98 465 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 543 921 | 565 958 |
| Summa kortfristiga skulder | | 768 991 | 741 502 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 155 597 | 521 237 |

Noter

NOT 1 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. 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.

NOT 2 Nettoomsättning

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Drifttäckningsbidrag | 1 400 376 | 1 305 063 |
| Hyror lokaler | 427 685 | 414 564 |
| Hyror parkering | 62 850 | 57 600 |
| Utdebiterad el, lokalhyresgäst | 16 988 | 19 516 |
| Utdebiterad fastighetsskatt | 19 283 | 18 286 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 0 | 3 324 |
| Övriga intäkter | 1 150 | 4 909 |
| | 1 928 332 | 1 823 262 |

NOT 3**Driftkostnader**

| | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 33 000 | 33 928 |
| Städning/mattuthyrning | 35 380 | 36 381 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 7 634 | 8 638 |
| Trädgårdsskötsel/ny cykelparkering | 45 838 | 17 061 |
| Snöröjning | 9 151 | 9 473 |
| Reparationer | 68 054 | 73 868 |
| El | 66 471 | 78 668 |
| Uppvärmning | 377 324 | 391 465 |
| Vatten | 53 583 | 56 045 |
| Sophämtning/returpapper | 54 879 | 54 569 |
| Försäkringspremie | 33 687 | 24 573 |
| Kabel-tv/bredband/IT | 163 398 | 163 292 |
| Ekonomisk förvaltning | 54 000 | 58 752 |
| Teknisk förvaltning | 34 375 | 28 500 |
| Styrelsemöte/stämman | 9 427 | 0 |
| Föreningsavgifter | 5 700 | 0 |
| Revisionsarvode * | 0 | 20 475 |
| Övriga kostnader | 6 281 | 167 091 |
| | 1 105 682 | 1 222 779 |

NOT 4**Underhållskostnader**

| | 2017 | 2016 |
|-------------------|----------|------------------|
| Vatten och avlopp | 0 | 59 375 |
| Fasad och tak | 0 | 175 000 |
| Balkonger | 0 | 776 635 |
| | 0 | 1 011 010 |

NOT 5**Anställda och personalkostnader**

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

*Kostnaden för revisionsarvode har bytt kostnadsrad i resultaträkningen samt noten från "Driftkostnader" till "Personalkostnader och arvoden" mellan åren 2016 och 2017

NOT 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2017 | 2016 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 105 000 | 106 500 |
| Husvärd | 30 000 | 0 |
| Revisionsarvoden | 22 350 | 0 |
| | 157 350 | 106 500 |

NOT 7 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2017-12-31 | Lånebelopp 2016-12-31 |
|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 496069 | 1,25 | 2018-01-02 | 800 000 | 800 000 |
| Stadshypotek 496070 | 1,25 | 2018-01-02 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Stadshypotek 984408 | 1,10 | 2018-02-22 | 600 000 | 600 000 |
| | | | 3 900 000 | 3 900 000 |

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 900 tkr.

NOT 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Uttagna pantbrev i fastighet | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Varav obelånade | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 5 000 000 | 5 000 000 |

Stockholm 2018- 04-04



Jan-Peter Estradas



Jan Carlsson

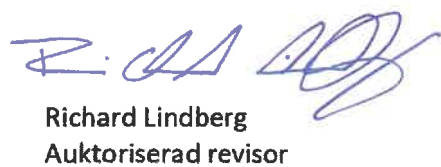


Johanna Albin



Myra Beckman

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 04-19.



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Andelsägarföreningen Demonstrationen 5

Org.nr 332190-7184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Andelsägarföreningen Demonstrationen 5 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 revisionssed 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förstärkt 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

M



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 Andelsägarföreningen Demonstrationen 5 för räkenskapsåret 2017.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 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.

Stockholm den 19 april 2018

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor