

Andelsägareföreningen Demonstrationen 5



Årsredovisning 2018

Styrelsen för Andelsägarföreningen Demonstrationen 5, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 5 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma och delägarsammanträde hölls den 15 maj 2018.

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 2 av föreningens andelslägenheter överlåtit:
Lägenhet nr 20
Lägenhet nr 46

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.

Fastigheten

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

ml



En ny elservis och en ny elcentral installerades under sommaren Rödjares Elektriska AB.
Under sensommaren/hösten installerades en bergvärmepump på 21-88 kw som beräknas leverera ca
230 MWh/år - Gerox AB.

Granskning av egenkontrollarbete godkänd av Miljöförvaltningen.

Ekonomi

Ingen amortering av föreningens lån har gjorts under året.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

u

AS
9

Flerårsöversikt (kr där annat ej anges)

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsyta	575	575	536	500	500
Lån/kvm bostadsyta	1 602	1 602	1 602	1 355	1 355
Elkostnad/kvm totalyta	43,0	25,0	30,0	21,0	26,0
Värmekostnad/kvm totalyta	121	142	147	153	147
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	21	15	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-576	0	0	0	0
Soliditet (%)	-787	0	0	0	0
Kassalikviditet (%)*	8	0	0	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta	18	0	0	0	0
Nettoomsättning (tkr)	1 956	0	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2435 kvm bostäder och 223 kvm lokaler vilket blir 2658 kvm totalyta.

*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Förändring av eget kapital	Eget kapital	Dispositions-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-3 229 319	800 000	-1 690 946	606 870	-3 513 395
Disposition enligt beslut av årets årsstämma	-100 000	100 000			0
Disposition av föregående års resultat			606 870	-606 870	0
Årets resultat				-576 386	-576 386
Belopp vid årets utgång	-3 329 319	900 000	-1 084 076	-576 386	-4 089 781

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 084 075
Årets resultat	-576 386
	-1 660 461

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till dispositionsfond	100 000
I ny räkning överföres	-1 760 461
	-1 660 461

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

nk

nk *nk* *nk*

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 855 966	1 928 332
Summa rörelseintäkter		2 855 966	1 928 332
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 045 007	-1 105 682
Underhållskostnader	3	-2 147 109	0
Övriga externa kostnader		-35 000	0
Arvoden och personalkostnader	4, 5	-157 500	-157 350
Summa rörelsekostnader		-3 384 616	-1 263 032
Rörelseresultat		-528 650	665 300
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 852	-58 430
Summa finansiella poster		-47 736	-58 430
Resultat efter finansiella poster		-576 386	606 870
Resultat före skatt		-576 386	606 870
Årets resultat		-576 386	606 870

W

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 264	57 867
Summa kortfristiga fordringar		57 264	57 867
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		465 578	1 097 730
Summa kassa och bank		465 578	1 097 730
Summa omsättningstillgångar		522 842	1 155 597
SUMMA TILLGÅNGAR		522 842	1 155 597

pk

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Eget kapital delägare		-3 329 319	-3 229 319
Dispositionsfond		900 000	800 000
Summa bundet eget kapital		-2 429 319	-2 429 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 084 075	-1 690 945
Årets resultat		-576 386	606 870
Summa fritt eget kapital		-1 660 461	-1 084 075
Summa eget kapital		-4 089 780	-3 513 394
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	3 900 000	3 900 000
Summa långfristiga skulder		3 900 000	3 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115 038	126 605
Övriga skulder		73 606	98 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		523 978	543 921
Summa kortfristiga skulder		712 622	768 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		522 842	1 155 597



Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
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.

Noter

Not 1 Nettoomsättningen

	2018	2017
Drifttäckningsbidrag	2 300 864	1 400 376
Hyror lokaler	441 888	427 685
Hyror parkering	85 050	62 850
Utdebiterad el, lokalhyresgäst	0	16 988
Utdebiterad fastighetsskatt	22 312	19 283
Övriga intäkter	5 852	1 150
	2 855 966	1 928 332

Not 2 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	35 854	33 000
Städning	32 918	35 380
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 029	7 634
Trädgårdsskötsel	25 125	45 838
Snöröjning	10 826	9 151
Reparationer	45 372	115 554
El	113 423	66 471
Uppvärmning	322 796	377 324
Vatten	56 289	53 583
Sophämtning	36 017	54 879
Försäkringspremie	36 366	33 687
Kabel-TV/bredband/IT	161 697	163 398
Förvaltningsarvode	91 500	88 375
Övriga kostnader	50 795	21 408
	1 045 007	1 105 682

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Hissinstallationer	3 750	0
Bergvärme	1 811 488	0
Elinstallationer	331 871	0
	2 147 109	0

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	105 000	105 000
Husvärd	30 000	30 000
Revisionsarvoden	22 500	22 350
	157 500	157 350

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

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

Not 7 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Uttagna pantbrev i fastighet	5 000 000	5 000 000
Varav obelånade	0	0
	5 000 000	5 000 000

Handwritten mark

Handwritten signature

2019-09-10



Jan-Peter Estradas



Johanna Albihn



Jan Carlsson



Myra Beckman

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04-20



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 2018.

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 2018-12-31 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 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 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 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 Andelsägarföreningen Demonstrationen 5 för räkenskapsåret 2018.

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 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

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 försummelse 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 överträdelse 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 10 april 2019


Richard Lindberg
Auktoriserad revisor