

Andelsägareföreningen Demonstrationen 5



Årsredovisning 2019

Styrelsen för Andelsägarföreningen Demonstrationen 5 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 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 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	
Johanna Albihn	ledamot	2019-01-01 - 2019-05-28
Bertil Lindqvister	ledamot	2019-05-29
Myra Beckman	ledamot	

Revisor

Richard Lindberg, RSM

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019.

Delägarsammanträde hölls den 28 november 2019, vid mötet antogs styrelsen förslag att bilda en ekonomisk förening samt de reviderade stadgarna och konsortialavtalet. Den ekonomiska föreningen ska fr.o.m. 1 januari 2020 förvalta fastigheten Stockholm Demonstrationen 5 enligt vad som följer av konsortialavtalet mellan fastighetens andelsägare.

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 ingen av föreningens andelslägenheter överlåtits

UB KL 9

Löner och arvoden

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

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

Fastigheten

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

- Målning av tvättstugornas golv - Carléns Måleri
- Målning av golv, väggar, dörrar i övre källarplan - Carléns Måleri
- Målning av cykelrum och gamla soprummet - Carléns Måleri
- Målning av väggar och golv i undercentralen - Estraco Fastighetsförvaltning
- Montering av Troaxgaller i gamla soprummet - Estraco Fastighetsförvaltning, utrymmet hyrs fr.o.m. 1 april av lokalhyresgäst Jane Andersson.
- Iordningsställande av en duschkabin och målning av gamla toalett- och duschutrymmet i undercentralen Karlsson i Ljungby VVS - Estraco Fastighetsförvaltning
- Montering av utslagsvask i undercentral - Karlsson i Ljungby VVS
- Montering av ny namn- och anslagstavla - Bäckman&Berglund
- Inköp och montering av nytt bord till stora tvättstugan - Karlsson i Ljungby VVS / Estraco F.
- Montering av nya Velux fönster i stora tvättstuga och i mangelrum - Björn Persson Plåtslageri
- Installation av tryckstyrdstyrning av frånluftsfläkt - JB Profiler
- Rengöring av samtliga ventilationkanaler - Hellys Puts AB
- Genomgång av samtliga ventilationsventiler - JB Profiler
- Byte av cirkulationspump - Imapump

Ekonomi

Ingen amortering av föreningens lån har gjorts under året.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Företaget har sitt säte i Stockholm.



Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	575	575	575	536	500
Lån/kvm bostadsyta (kr)	1 602	1 602	1 602	1 602	1 355
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	75	43	25	30	21
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	49	121	142	147	153
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	21	21	20	21	15
Resultat efter finansiella poster	264	-576	607	-558	-23
Soliditet (%)	-674	-787	-303	-791	-800
Nettoomsättning	2 031	1 956	1 928	1 823	1 739

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	-3 329 319	900 000	-1 084 075	-576 386	-4 089 780
Disposition enligt beslut av årets årsstämma	-100 000	100 000			0
Disposition av föregående års resultat			-576 386	576 386	0
Årets resultat				264 406	264 406
Belopp vid årets utgång	-3 429 319	1 000 000	-1 660 461	264 406	-3 825 374

Resultatdisposition

Förslag till behandling av redovisat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 660 461
Årets resultat	264 406
	-1 396 055

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till dispositionsfond	100 000
I ny räkning överföres	-1 496 055
	-1 396 055

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 030 808	2 855 966
Summa rörelseintäkter		2 030 808	2 855 966
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-1 199 434	-1 045 007
Underhållskostnader		-335 370	-2 147 109
Övriga externa kostnader		0	-35 000
Arvoden och personalkostnader	2	-174 563	-157 500
Summa rörelsekostnader		-1 709 367	-3 384 616
Rörelseresultat		321 441	-528 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		280	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 315	-47 852
Summa finansiella poster		-57 035	-47 736
Resultat efter finansiella poster		264 406	-576 386
Resultat före skatt		264 406	-576 386
Årets resultat		264 406	-576 386

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 869	57 264
Summa kortfristiga fordringar		52 869	57 264
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		515 115	465 578
Summa kassa och bank		515 115	465 578
Summa omsättningstillgångar		567 984	522 842
SUMMA TILLGÅNGAR		567 984	522 842



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Eget kapital delägare		-3 429 319	-3 329 319
Dispositionsfond		1 000 000	900 000
Summa bundet eget kapital		-2 429 319	-2 429 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 660 461	-1 084 075
Årets resultat		264 406	-576 386
Summa fritt eget kapital		-1 396 055	-1 660 461
Summa eget kapital		-3 825 374	-4 089 780
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3, 4	3 900 000	3 900 000
Summa långfristiga skulder		3 900 000	3 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		185 465	115 038
Övriga skulder		97 486	73 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		210 407	523 978
Summa kortfristiga skulder		493 358	712 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		567 984	522 842

M

M K&S Red B

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

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

	2019	2018
Styrelsearvode	115 000	105 000
Husvärd	30 000	30 000
Revisionsarvode	29 563	22 500
	174 563	157 500

Not 3 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

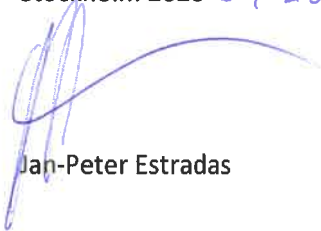
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,50	Rörligt	800 000	800 000
Stadshypotek	1,50	Rörligt	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	1,35	Rörligt	600 000	600 000
			3 900 000	3 900 000

Not 4 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	5 000 000	5 000 000
Varav obelånade	0	0
	5 000 000	5 000 000

M *AS* *R* *g*

Stockholm 2020-04-28



Jan-Peter Estradas



Jan Carlsson

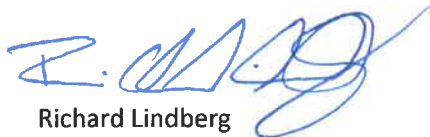


Bertil Lindqvist



Myra Beckman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28



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 2019.

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 2019-12-31 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 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 2019.

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 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 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 28 april 2020

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor