

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Demonstrationen 7 och 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2021.
- Större underhåll kan komma att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas med 5% under 2018.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2014-06-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Britt-Marie Håård	Ledamot
Susanne Elisabet Odung	Ledamot
Annika Inga Margareta Strandell	Ledamot
Torbjörn Roald Wallberg	Ledamot
Tomas Weis	Ledamot

Karl Johan Georg Paulsson	Suppleant
Pegah Paulsson	Suppleant
Margit Birgitta Wallstén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Per Engzell	Suppleant Extern	Engzells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Hans Jender
Tommy Steen
Bertil Thalén

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Demonstrationen 7	1981	Stockholm
Demonstrationen 8	1981	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är framförallt bergvärme samt fjärrvärme, Fortum.

Byggnadsår och ytor

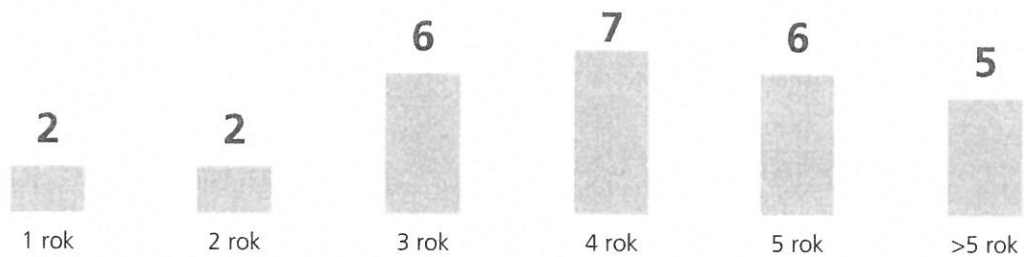
Fastigheterna bebyggdes 1932 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1932.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 827 m², varav 3 309 m² utgör lägenhetsyta och 518 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor; hyrs av Klick Data AB	165 m ²	2018-04-30
NOD-rum (för fiberoptik); hyrs av AB STOKAB	14 m ²	2036-07-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	2 tvättmaskiner, extra centrifug, torktumlare, 2 torkskåp och mangel
Takterrass	Västerläge mot gården med utemöbler och grill
Garage	8 bilplatser och 3 MC-platser som hyrs ut i första hand till medlemmar och hyresgäster; kölista
Bilplatser på gården	6 bilplatser som hyrs ut i första hand till medlemmar och hyresgäster; kölista
Cykelrum Strindbergsgatan 58	Låst cykelrum med plats för 30-talet cyklar; även plats för barnvagnar, pulkor mm
Förråd i entréerna Värtavägen 15 och 17	Mindre förråd för snöspadar, barnvagnar, pulkor och rollatorer; även besökares (inget av detta är tillåtet att förvaras i trapphallen av brand- o utrymningsskäl)
Gårdsmark	Mark för utevistelse

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av källarvåning	2017	Slutmålning av tvättstuga, soprum, gångar samt entréförråd. Injustering av två branddörrar.
Stamspolning	2017	4 år efter tidigare stamspolning.
Upphandling av fiberindragning	2017	Indragning av Kat-6 kabel till alla lgh samt uthyrd lokal.
Renovering av samtliga fönster och balkongdörrar	2017	Slipning, rengöring och målning av alla fönsterkarmar. Ytterbågar fraktades till en verkstad för åtgärd och sattes därefter tillbaka.
Underhåll entrédörrar	2016	Lackning av dörrarna
Renovering av takterrassen	2016	Borttagning av golvet, nytt tätskikt, förstärkningar och nytt golv. Överst lärktrall.
Bergvärme	2016	Installation av bergvärme
Injustering av värmesystemet	2016	Mätning av rumstemperaturen i lägenheterna, justering, byte av ventiler i källaren mm
Renovering av källarvåning	2016 - 2017	Målning av tvättstuga, soprum, gångar mm och installation av två nya branddörrar
Renovering av el mm hyreslokal Värtavägen 15 (gaveln)	2016	Renovering av grundläggande el, installation fiberkabel, nytt tak i korridor mm
Besiktning av takterrassen	2015	Planerad renovering 2016 (se nedan)
Besiktning av taket och åtgärder	2015	Besiktning av taket (höga byggnaden) av två oberoende entreprenörer och rekommenderade åtgärder genomförda
Inspektion utsatta balkongdörrar	2015	Inspektion balkongdörrar våning 5 samt renovering av en dörr (lgh 27)
Brytskydd garagedörren	2015	Installation av brytskydd
Byte av pump	2015	Ny pump för tappvarmvatten
Branddörrar vinden	2014	Tre nya asbestfria dörrar har installerats. De två som har lås går att låsa upp från insidan
Skalskydd och belysning	2013	Skalskyddet och belysningen har förstärkts på gårdssidan, belysningen har förbättrats utanför cykelrummet och på gaveln Värtavägen 15
Renovering av kökshissar	2012	Målning av insidor och gallor (utfört av en medlem)
Effektiviseringar av cirkulationsvarmvattensystemet	2012	Ett 20-tal ventiler installerades på vinden i ledningarna för cirkulationsvarmvattnet för att förenkla vid arbete i tappvattensystemet, öka säkerheten och minimera störningar för medlemmar

Dränering av grunden mm	2012 – 2015	Dränering av grunden för hela fastigheten; omläggning av de två felsluttande vilplanen Värtavägen 17 gårdssidan; kontroll av serviceledningar mm
lordningsställande av cykelrum	2011	lordningsställande av cykelrum Strindbergsgatan 58
Ny grundvattenpump	2011	Ny grundvattenpump för hela fastigheten installerades i garaget Strindbergsgatan 58
Smidesräcken uppsatta	2011	Smidesräcken uppsatta utanför entréerna Värtavägen 15 och 17 för att minska halkrisken vintertid
Renovering av entréer och trapphallar	2011	Målning av entréer och trapphallar; slipning av golvet och nya skrapmattor och komplettering av namntavlorna i entréerna
Renovering av balkonger	2011	Nytt tätskikt golvet köksbalkongerna; målning av samtliga balkongräcken
Takbesiktning	2011	Taket Värtavägen 15-17 besiktigades och de smärre bristerna åtgärdades därefter
NOD-rum inreddes	2011	NOD-rum för fiberoptik inreddes Strindbergsgatan 58 (under cykelrummet) för uthyrning till AB STOKAB
Gårdsplanteringar	2011	Tre körsbärsträd och en rönnp planterades på gården
Takomläggning	2011	Taket Strindbergsgatan 58 lades om och besiktigades
Totalrenovering av elsystemet	2010 - 2011	Elsystemet totalrenoverat för att öka säkerheten och minska elförbrukningen
Ombyggnad Strindbergsgatan 58	2009 - 2010	Lokal ombyggd till bostadsrättslägenhet och garage med 8 bilplatser och 3 MC-platser
Renovering av balkonger	2007	Balkongerna besiktigade och renoverade vid behov
Effektivisering av värmesystemet	2007	Stamventilerna utbyta, radiatorventilerna utbyta till termostatventiler
Takrenovering	2006	Ny gesimsränna (rännan längst ut, runtom hela taket) Värtavägen 15-17
Fasadrenovering	2005	Omputsning av fasaden mot Värtavägen
Renovering av fönsterbågar	2005	Borttagn av kitt nedre delen, kittkomplettering och målning utvändigt fönsterbågar
Ljudisolering fönster Värtavägen	2005	Glasbyte på inre rutan till lamellglas
Skorstensrenovering	2004	Renovering av kanalerna till merparten av de öppna spisarna
Byte av rörstammar	1980 - 2008	Byte enligt tidigare uppgifter, men oklart i vilken omfattning. 2008 rörstammarna behandlade med Prolinemetoden
Takomläggning	1970	Omläggning enligt tidigare uppgifter

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av gatuhissarna		Inhämtande av offerter inför renovering av hissen Värtav 17. En realistisk bedömning är att de ursprungliga gatuhissarna kommer behöva renoveras under de närmaste åren
Förbättring av fasadputs	2018	Fasadputs behövs förbättras efter skada Värtavägen 15 nb, samt småskador vid stuprör på gårdssidan och efter fönsterrenoveringen.
Installation fiberkabel fram till lägenheterna	2018	Installationsarbetet utförs under Januari 2018.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	AB Energibevakning
TV och bredband	Com Hem AB
Besiktning av hissar och garageport	Inspecta Sweden AB
Service av hissar	Kone AB
Snöskottning av tak och takterrass	Herrängens Plåtslageri AB (genom underavtal med AB Energibevakning)
Städning av entréer, trapphallar mm	Anders Lindberg Städservice AB
Trädgårdsskötsel	Anders Lindberg Städservice AB (gemensamt avtal med fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i kvarteret)
Hymattor i entréerna	Initial Sverige AB
Klottersanering	Color Off AB (gemensamt avtal med fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i kvarteret)

Övrig information

Brandskydd

Föreningen är angelägen om ett gott brandskydd och vinden är därför försedd med branddörrar, brandlarm och tre brandsläckare. Alla medlemmar uppmanas också att hålla sina vindsförråd kontinuerligt rensade och välstädade för att minska brandrisken. Brandsläckare finns även i garaget och tvättstugan. Alla medlemmar ansvarar för att ha minst en fungerande brandvarnare i sin lägenhet, men i större lägenheter bör man ha flera. Dessutom bör det i varje lägenhet finnas en lätt tillgänglig brandsläckare och brandfilt samt vid behov automatisk avstängning av spisplattor för att inte i onödan orsaka tillbud och olyckor. Elledningar och elektrisk utrustning ska vara i gott skick.

Grannsamverkan

Föreningen är med i Grannsamverkan (med Polisen) och har 2013 förbättrat skalskyddet på gårdssidan och 2015 installerat ett brytskydd på garagedörren. Grannsamverkan baseras i första hand på uppmärksamma boende, som inte släpper in obekanta personer genom ytterdörrarna och frågar obekanta i trapphallen vem de söker.

Gårdssamverkan

Föreningen samverkar kring skötsel av gården med de fem andra fastighetsägarna i kvarteret Demonstrationen. Ordförande i vår förening är av tradition sammankallande i denna gårdssamverkan. Samverkar sker också genom ett gemensamt avtal för klottersanering.

Aktiva medlemmar

Föreningen förväntar sig att medlemmarna engagerar sig i föreningen och bidrar till att skapa trivsel grannar emellan och hjälper till på olika sätt. En förhållandevis liten bostadsrättsförening kräver att medlemmarna tar ansvar och bidrar med insatser annars fungerar det inte. Styrelsen träffar alltid nya medlemmar och informerar om det från början.

Trivselregler

Föreningen har Trivselregler och gällande regler antogs enhälligt av föreningsstämman 2012. Reglerna bygger på att visa respekt och hänsyn och att boende i alla åldrar ska kunna trivas.

Regler för reparation/förändringar/ombyggnader

Föreningen har även Regler för reparation/förändringar/ombyggnader och föreningen lägger största vikt vid att reglerna följs och styrelsen följer upp det noga med tanke på att åtgärder i en lägenhet kan riskera negativa effekter i andra lägenheter och gemensamma utrymmen. Fråga hellre en gång för mycket än att ställa till problem och skador!

Information och dialog

Föreningen har en hemsida <http://www.sbc.se/demonstrationen7och8> (som är helt öppen). Där finner man tidigare årsredovisningar, aktuella föreningsstadgar, Trivselregler mm. Den här dokumentationen finns även på SBC:s hemsida Vår Brf, som medlemmar loggar in på genom inloggningsuppgifter på avgiftsavierna. (Har du autogiro går det istället att få uppgifterna genom SBC:s kundtjänst.) Där finns också annan information av intresse för medlemmar och boende, som till exempel kölistan för garageplatser och bilplatser på gården, kontaktlista till andra medlemmar och boende. Vi vill att medlemmar i första hand använder hemsidan och Vår Brf för att informera sig. Information och dialog sker också genom **e-post** i specifika frågor och Demonstrationens Husblad, som brukar komma ut några gånger per år.

Föreningen är angelägen om mötesplatser för grannsamvaro. Efter årsstämman hölls mingel hos en medlem på Värtavägen 17. Även städdagen under hösten samlade en ansevärd mängd medlemmar som avslutningsvis intog kaffe med dopp på gården. Glöggmingel hölls hos en medlem på Värtavägen 15.

Köp av tjänster

Medlemmar har möjlighet att köpa tjänster av föreningens firma för fastighetsskötsel AB Energibevakning. Det kan till exempel vara hjälp med läckande kranar, rensning av golvbrunnar, skottning av balkongen och andra uppgifter, som medlemmarna har ansvaret för. Kontaktuppgifter finns under fliken Köp av tjänster på föreningens hemsida.

Föreningens ekonomi

Föreningen skuldfri 2010-2015

2010 byggdes en tidigare uthyrd lokal på Strindbergsgatan 58 om till en större bostadsrättslägenhet i markplanet och ett garage i källarplanet. Föreningen fick därigenom möjlighet betala av ett tidigare lån och fick dessutom god likviditet. Föreningsstämman fattade då beslut om att dessa medel endast fick användas till större projekt och investeringar. På så sätt har det gemensamma elsystemet kunnat renoveras, entréer och trapphallar har renoverats och hela grunden har dränerats i ett omfattande projekt. 2016 har takterrassen renoverats och målning av källarplanet slutförts 2017.

Lån för bergvärme 2016

2015 fattade en extrastämma ett väl förankrat beslut om att installera bergvärme. Man fattade samtidigt beslut om att investeringen skulle lånefinansieras och att Gerox AB skulle göra installationen. Ett lån på 2 400 000 kr togs sedan under 2016 i Handelsbanken, där föreningen är kund.

Avgifter för lägenheter och hyreslokal

Avgifterna för lägenheterna har inte behövt höjas under året, då avgifterna och hyrorna täckt driftskostnaderna. De större renoveringarna har ju finansierats av föreningens tillgångar från 2010 enligt ovanstående beskrivning medan bergvärmens lånefinansierats. **Avgifterna för lägenheterna kan komma att höjas under 2018**, då det fortlöpande finns större underhållsbehov, som inte längre kan finansieras av de medel som föreningen erhöll 2010, eftersom dessa till största delen är förbrukade. Se balansräkningen. Hyresintäkten för lokalen (Värtavägen 15 gaveln) räknas upp årligen genom index och följer marknadspriset i området för en kontorslokal i källarplanet.

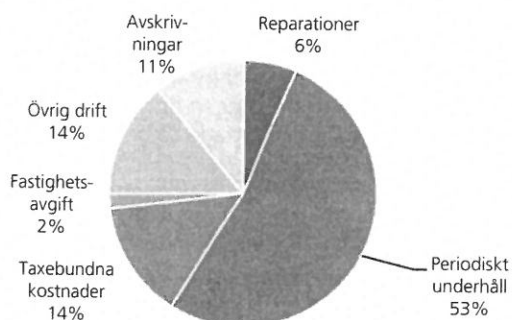
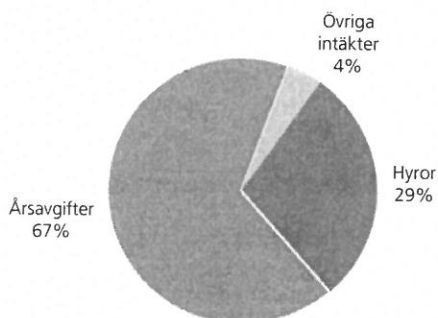
Årsavgifterna per kvadratmeter bostadsyta är låga Föreningens årsavgifter är endast 60 procent av genomsnittsavgiften för de andra 1 200 bostadsrättsföreningar i Stockholm, som förvaltas av SBC. Det innebär att avgifterna är låga. En bidragande orsak till det är att hela styrelsen arbetar ideellt utan arvoden.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 758 544	2 229 357
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 778 130	1 783 897
Finansiella intäkter	26	20 412
Minskning långa fordringar	0	230 000
Ökning av långfristiga skulder	0	2 400 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	14 872
	1 778 156	4 449 182
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 904 974	2 567 398
Finansiella kostnader	26 689	23 207
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 319 250
Ökning av kortfristiga fordringar	204	10 140
Minskning av kortfristiga skulder	44 146	0
	2 976 013	4 919 995
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	560 686	1 758 544
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 197 857	-470 813

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I augusti hölls ett välbesökt informationsmöte för medlemmarna. Information gavs om det planerade arbetet under hösten, stamspolning, fiberinstallation samt fönsterreoveringen. Frågor kunde även ställas om fönsterarbetet till reoveringsfirman och konsulten. Arbetsfördelningen inom styrelsen presenterades så alla kan veta vem man ska vända sig till i olika frågor. Även arbetet utanför styrelsen presenterades och diskuterades och datum för höstens städdag fastslogs.
- Stamspolning av köksstammarna har genomförts direkt efter sommaren, 4 år efter den förra spolningen.
- Målningsarbetet i källaren har slutförts och även de båda entréförråden har reoverats och målats.
- Den 4 september påbörjades reoveringen av föreningens samtliga fönster och den avslutades i början av december. Styrelsen anlätade fönsterkonsultföretaget FK-Gruppen som har stor erfarenhet av fönsterreovering. Tillsammans med dem tog vi in offerter från sju företag. Vi valde BruskeDelér Fönsterreovering AB som har många års erfarenhet av reoveringsarbete. De yttre bågarna lyftes av och fraktades till en verkstad för åtgärd. Fönsterkarmarna reoverades på plats. Alla är nu nöjda med att ha fina fönster.
- I samband med föreningens städdag på gården genomfördes den av stämman beslutade förtätningen av parkeringsplatserna på gården. Föreningen har nu 6 utomhusparkeringsplatser på gården. Nya skyltar har införskaffats.
- Efter föreningsbeslutet om fiberindragning till lägenheterna har offerter inhämtats och avtal träffats med Ownit, med planerad arbetsstart januari 2018.
- Smidesstaketet längs med entréerna och gräsyrtorna vid Värtavägen 15 och 17 samt biten av Strindbergsgatan till garageinfarten enligt stämmobeslut. Under första kvartalet 2018 planeras smidesstaket att monteras av P Roos Konstsmide - löplängd ca 80 meter. Fabricering av smidesmaterialet på verkstaden är i princip klart och entreprenören avvaktar gynnsamma väderförhållanden och vår i luften för montagearbetena.
- Problem har uppstått i december 2017 med sophämtningen ifrån våra två soprum med nuvarande system för sophämtning. På grund av ett sk skyddsstopp för hämtning av sopor från soprummen av entreprenören Reno måste styrelsen ta fram en handlingsplan. Kostnadsberäkning och alternativ kommer tas fram för antingen en modernisering av befintligt system alternativt ändra nuvarande fastighetslösning genom att placera sopkärnen på gården och permanent stänga sopnedkassen. Beslutet påverkar alla boende och är av den karaktären att styrelsen anser att särskilt beslut måste fattas av alla berörda medlemmar på föreningsstämma.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	360	360	360	360
Hyror/m ² hyresrättsyta	996	942	996	1 042
Lån/m ² bostadsrättsyta	725	725	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	55	37	15	13
Värmekostnad/m ² totalyta	40	86	131	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	6	2	0
Soliditet (%)	83	84	98	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 510	-1 115	262	279
Nettoomsättning (tkr)	1 704	1 687	1 700	1 689

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 309 m² bostäder och 518 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 833 081	0	0	5 833 081
Upplåtelseavgifter	7 576 017	0	0	7 576 017
Fond för yttre underhåll	1 960 450	276 948	-1 068 157	2 751 659
S:a bundet eget kapital	15 369 548	276 948	-1 068 157	16 160 757
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-276 949	-276 948	-51 617	51 616
Årets resultat	-1 513 582	-1 513 582	1 119 774	-1 119 774
S:a ansamlad förlust	-1 790 531	-1 790 530	1 068 157	-1 068 158
S:a eget kapital	13 579 017	-1 513 582	0	15 092 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 513 582
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-276 948
summa balanserat resultat	-1 790 531

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

1 710 150
-80 381

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 703 703	1 686 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 427	97 000
Summa rörelseintäkter		1 778 130	1 783 897
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 707 763	-2 443 907
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 401	-118 568
Personalkostnader	Not 6	0	-468
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-360 075	-333 479
Summa rörelsekostnader		-3 261 238	-2 896 422
RÖRELSERESULTAT		-1 483 108	-1 112 525
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	20 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 689	-23 207
Summa finansiella poster		-26 663	-2 795
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 509 771	-1 115 319
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-3 811	-4 455
		-3 811	-4 455
ÅRETS RESULTAT		-1 513 582	-1 119 774

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 754 756	16 114 831
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 754 756	16 114 831
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 754 756	16 114 831
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	182 549	551 463
Summa kortfristiga fordringar		182 549	551 463
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		403 396	1 232 135
Summa kassa och bank		403 396	1 232 135
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		585 944	1 783 598
SUMMA TILLGÅNGAR		16 340 701	17 898 429

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 409 098	13 409 098
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 960 450	2 751 659
Summa bundet eget kapital		15 369 548	16 160 757
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-276 949	51 616
Årets resultat		-1 513 582	-1 119 774
Summa fritt eget kapital		-1 790 531	-1 068 158
SUMMA EGET KAPITAL		13 579 017	15 092 599
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 400 000	2 400 000
Summa långfristiga skulder		2 400 000	2 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		216 705	211 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	144 979	193 931
Summa kortfristiga skulder		361 684	405 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 340 701	17 898 429

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10/100 år	10/100 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	25/40/50 år	25/40/50 år
El	50 år	50 år
Garage	25 år	25 år
Fönster	50 år	50 år
Expansionskärl	20 år	20 år
Bergvärme	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 191 423	1 191 423
Hyror lokaler	203 283	192 224
Hyror parkering moms	4 200	0
Hyror parkering	84 000	82 460
Hyror garage	220 800	220 800
Öresutjämning	-3	-10
	1 703 703	1 686 897

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	74 400	96 000
Övriga intäkter	27	1 000
	74 427	97 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 360	45 265
	Fastighetsskötsel beställning	3 034	6 577
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	17 940	19 878
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 012	3 635
	Snöröjning/sandning	6 875	11 757
	Städning entreprenad	63 924	53 738
	Mattvätt/Hyrmattor	4 142	4 092
	Sotning	8 801	0
	Hissbesiktning	6 689	2 864
	Gemensamma utrymmen	660	7 465
	Gård	2 798	7 314
	Serviceavtal	28 315	28 455
	Förbrukningsmateriel	3 250	2 090
	Brandskydd	580	698
		199 380	193 827
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 453	18 854
	Tvättstuga	0	1 231
	Entré/trapphus	10 575	0
	Lås	0	5 887
	VVS	64 503	30 894
	Värmeanläggning/undercentral	42 040	71 185
	Elinstallationer	20 982	4 698
	Hiss	31 316	3 806
	Mark/gård/utemiljö	0	3 800
	Garage/parkering	0	8 522
	Skador/klotter/skadegörelse	8 000	0
		206 868	148 877
	Periodiskt underhåll		
	Källare	210 024	107 916
	Ventilation	0	39 200
	Elinstallationer	0	397 977
	Tak	0	78 973
	Fönster	1 500 126	0
	Balkonger/altaner	0	783 804
		1 710 150	1 407 870
	Taxebundna kostnader		
	El	208 683	143 425
	Värme	153 870	328 283
	Vatten	64 217	60 009
	Sophämtning/renhållning	36 286	34 773
		463 056	566 490
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 243	44 243
	Kabel-TV	25 729	25 936
	Bredband	356	0
		70 328	70 179
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 980	56 663
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 707 763	2 443 907

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 438	15 438
	Föreningskostnader	1 802	1 057
	Styrelseomkostnader	6 634	1 225
	Fritids- och trivselkostnader	1 079	1 011
	Förvaltningsarvode	83 374	81 149
	Administration	4 246	2 938
	Korttidsinventarier	0	11 000
	Konsultarvode	76 077	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		193 401	118 568

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	0	468
		0	468

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	76 085	76 085
	Förbättringar	283 990	257 394
		360 075	333 479

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 496 628	16 100 628
	Nyanskaffningar	0	2 396 000
	Utgående anskaffningsvärde	18 496 628	18 496 628
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 381 797	-2 048 317
	Årets avskrivningar enligt plan	-360 075	-333 479
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 741 872	-2 381 797
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 754 756	16 114 831
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 686 391	2 686 391
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 516 000	31 516 000
	Taxeringsvärde mark	60 800 000	60 800 000
		92 316 000	92 316 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 200 000	90 200 000
	Lokaler	2 116 000	2 116 000
		92 316 000	92 316 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 736	143 736
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	143 736	143 736
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-143 736	-143 736
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-143 736	-143 736
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	15 021	15 014
	Skattefordran	10 237	10 040
	Klientmedel hos SBC	157 291	526 409
		182 549	551 463

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 751 659	2 474 711
	Reservering enligt stadgar	276 948	276 948
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-1 068 157	0
	Vid årets slut	1 960 450	2 751 659

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,030 %	2 400 000	2 400 000	2018-09-14
	Summa skulder till kreditinstitut		2 400 000	2 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			2 400 000	2 400 000	

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 060 000	3 060 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	1 167	1 967
	Avgifter och hyror	143 812	191 964
		144 979	193 931

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

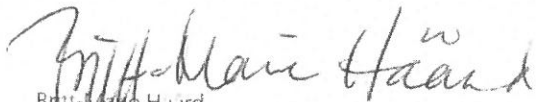
Under januari 2018 har dragningen av fiberkabel Kat-6 påbörjats i huset.


Offerter för förändrad sophämtning har begärts.

Offert för renovering av gatuhissen har begärts.

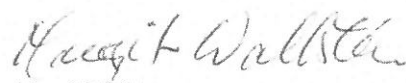
Styrelsens underskrifter

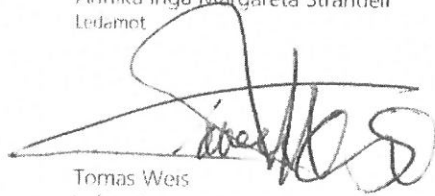
STOCKHOLM den 14 / 3 2018


Britt-Marie Haard
Ledamot

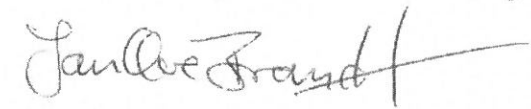

Susanne Elisabet Odung
Ledamot


Annika Inga Margareta Strandell
Ledamot


Margit Wallsten
Påskrivande suppleant


Tomas Weis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2018


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Demonstrationen 7 och 8, org. nr 716417-4885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Demonstrationen 7 och 8 för år 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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsstandard 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 den 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. Den utvärderar, 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 revisionsstandard 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 eventuella 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 Brf Demonstrationen 7 och 8 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och 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

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:

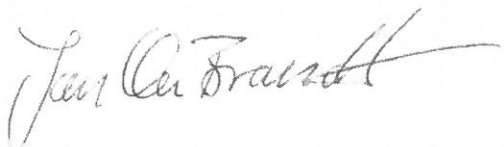
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Solna den 25 mars 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 191 000	1 191 423	1 191 000
Hyror lokaler	202 000	203 283	193 000
Hyror parkering moms	0	4 200	0
Hyror parkering	84 000	84 000	96 000
Hyror garage	221 000	220 800	221 000
Öresutjämning	0	-3	0
Återbäring försäkringsbolag	50 000	74 400	90 000
Övriga intäkter	0	27	0
	1 748 000	1 778 130	1 791 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-46 000	-45 360	-46 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-3 034	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-21 000	-17 940	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-7 012	-10 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-6 875	-20 000
Städning entreprenad	-65 000	-63 924	-54 000
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-4 142	-4 000
Sotning	0	-8 801	0
Hissbesiktning	-3 000	-6 689	-6 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-660	-2 000
Gård	-5 000	-2 798	-5 000
Serviceavtal	-30 000	-28 315	-30 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 250	-1 000
Brandskydd	-1 000	-580	-1 000
	-212 000	-199 380	-214 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	-29 453	-225 000
Entré/trapphus	0	-10 575	0
VVS	0	-64 503	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-42 040	0
Elinstallationer	0	-20 982	0
Hiss	0	-31 316	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 000	0
	-150 000	-206 868	-225 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-300 000
Källare	0	-210 024	0
Elinstallationer	0	0	-160 000
Huskropp utvändigt	-62 500	0	-800 000
Tak	-287 500	0	0
Fönster	0	-1 500 126	0
	-350 000	-1 710 150	-1 260 000
Taxebundna kostnader			
El	-180 000	-208 683	-100 000
Värme	-250 000	-153 870	-300 000
Vatten	-65 000	-64 217	-65 000
Sophämtning/renhållning	-36 000	-36 286	-36 000
Grovsopor	0	0	-6 000
	-531 000	-463 056	-507 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-46 000	-44 243	-44 000
Kabel-TV	-27 000	-25 729	-26 000
Bredband	0	-356	0
	-73 000	-70 328	-70 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-59 000	-57 980	-58 000
	-59 000	-57 980	-58 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 438	-16 000
Föreningskostnader	-5 000	-1 802	-6 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-6 634	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 079	-2 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-83 374	-83 000
Administration	-5 000	-4 246	-5 000
Konsultarvode	0	-76 077	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 750	-5 000
	-127 000	-193 401	-127 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-116 000	-76 085	-218 000
Förbättringar	-284 000	-283 990	-182 000
	-400 000	-360 075	-400 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 902 000	-3 261 238	-2 861 000
RÖRELSERESULTAT	-154 000	-1 483 108	-1 070 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	7	0
Låneräntor	-30 000	-26 689	-46 000
	-30 000	-26 663	-46 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-184 000	-1 509 771	-1 116 000
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-3 811	0
	0	-3 811	0
RESULTAT	-184 000	-1 513 582	-1 116 000