

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Demonstrationen 7 och 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 kommer 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.

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
Mattias Rosén	Ledamot
Sebastian Tamm	Ledamot
Tomas Weis	Ledamot
Eva Lemon	Suppleant
Margit Wallstén	Suppleant
Helena Viridén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Hans Jender
Tommy Steen
Bertil Thalén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-20. Extra stämma med anledning av lösning av sophantering och stadgeändring.

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

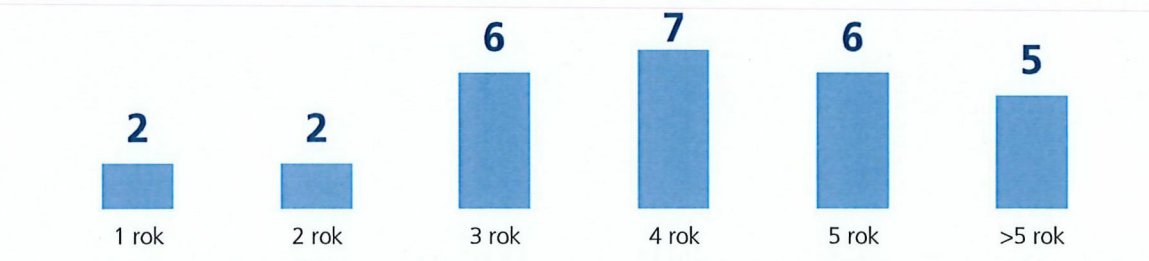
Fastigheterna bebyggdes 1932 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1932.

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	2021-04-30
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 besökarens (inget av detta är tillåtet att förvaras i trapphallen av brand- o utrymningskäl)
Gårdsmark	Mark för utevistelse

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation fiberkabel fram till lägenheterna	2018	Indragning av Kat-6 kabel till alla lgh samt uthyrd lokal utfördes under januari 2018
Stampolning	2017	4 år efter tidigare stampolning.
Renovering av källarvåning	2017	Slutmålning av tvättstuga, soprum, gångar samt entréförråd. Injustering av två branddörrar.
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

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
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 galler (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 namntavlor 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 rönn 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 utbytta, radiatorventilerna utbytta 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 - Ej hela taket utan genomgång av delar av taket

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av kökshissarna		Kökshissarna är i behov av att renoveras inom de närmsta 5 åren
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
Renovering av Tak, fasad & balkonger	2019	Taket, fasaden och balkongerna har uppnått sin livslängd och är i stort behov av att renoveras

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

Grannsamverkan

Föreningen är med i Grannsamverkan och har under 2013 förbättrat skalskyddet på gårdssidan och 2015 installerat ett brytskydd på garagedörren. Grannsamverkan baseras i första hand på uppmärksamma boende.

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. Samverkan sker även genom ett gemensamt avtal för klottersanering.

Föreningens ekonomi

2010 byggdes en tidigare hyreslokal om till en större bostadsrätt i markplanet och ett garage i källarplanet. Föreningen fick därigenom möjlighet att betala av tidigare lån och en god likviditet. Föreningsstämman fattade då beslut att dessa medel endast fick användas till större projektet och investeringar.

Föreningen har under året tagit upp ett lån om 1 000 000 för att stärka föreningens likviditet och även ge föreningen större handlingsfrihet att ha möjlighet att välja den bästa lösningen för vår sophantering.

2015 fattade en extrastämma beslut om att installera bergvärme. För att finansiera investeringen tog föreningen ett lån hos Handelsbanken på 2 400 000 kr.

Avgifterna har varit oförändrade under många år men under 2018 höjdes de med 5 %. Från och med 2010 har alla större renoveringar, förutom bergvärmerna, finansierats av föreningens tillgångar från 2010 men eftersom det inte längre är möjligt behöver vi anpassa intäkterna mot kostnaderna och kommande renoveringar.

Hyresintäkterna från lokalen (Värtavägen 15) räknas upp årligen med index.

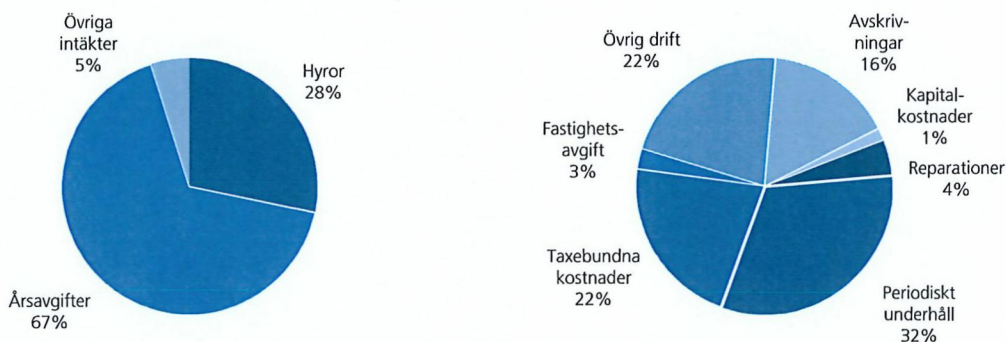
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 30 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-05-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	560 686	1 758 544
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 839 689	1 778 130
Finansiella intäkter	15	26
Ökning av långfristiga skulder	994 000	0
	2 833 704	1 778 156
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 815 559	2 904 974
Finansiella kostnader	33 269	26 689
Ökning av kortfristiga fordringar	3 200	204
Minskning av kortfristiga skulder	75 525	44 146
	1 927 553	2 976 013
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 466 837	560 686
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	906 151	-1 197 857

*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 1 337 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

Efter beslut på extrastämman i mars har föreningen under året ersatt soprummen och sopnedkassen med en ny lösning med en sopstation på gården. Utöver en separat insamling för tidningar som vi haft tidigare har vi under året även börjat samla in matavfall där responsen varit över förväntan vilket medfört att vi behövt beställa tömning två gånger per vecka.

Terrassen utanför köksingången på nummer 17 kommer att renoveras i början av 2019. Tätskiktet och betongen håller inte längre tätt och behöver renoveras. I samband med det kommer även dagvatten brunn att bytas ut. Arbetet är kontrakterat och beräknas starta i januari 2019.

Det har konstaterats att tak, fasad och balkonger är i stort behov av att renoveras. Vid undersökningar har det visat sig att taket läcker på ett flertal ställen och det har visat sig att både pappen och en andel av skifferplattorna kommer att behöva bytas ut. Som en konsekvens av att taket läckt har även delar av fasaden skadats varför det är naturligt att även renovera fasaden samtidigt. Balkongerna har nått sin livslängd och är också i stort behov av renovering och det var naturligt att göra alla tre arbeten på samma gång. Föreningen har slutit avtal med Kumla Fasadteam AB och arbetet beräknas komma igång i månadsskiftet februari/mars.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	372	360	360	360
Hyror/m ² hyresrättsyta	999	996	942	996
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 026	725	725	0
Elkostnad/m ² totalyta	61	55	37	15
Värmekostnad/m ² totalyta	42	40	86	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	7	6	2
Soliditet (%)	78	83	84	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-369	-1 510	-1 115	262
Nettoomsättning (tkr)	1 751	1 704	1 687	1 700

Ytuppgifter 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	527 248	276 948	-1 710 150	1 960 450
S:a bundet eget kapital	13 936 346	276 948	-1 710 150	15 369 548
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-357 329	-276 948	196 568	-276 949
Årets resultat	-369 199	-369 199	1 513 582	-1 513 582
S:a ansamlad förlust	-726 528	-646 147	1 710 150	-1 790 531
S:a eget kapital	13 209 818	-369 199	0	13 579 017

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-369 199
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-80 381
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-276 948
summa balanserat resultat	-726 528

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

400 000
-326 528

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 750 889	1 703 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 800	74 427
Summa rörelseintäkter		1 839 689	1 778 130
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 626 965	-2 707 763
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 595	-193 401
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-360 075	-360 075
Summa rörelsekostnader		-2 175 634	-3 261 238
RÖRELSERESULTAT		-335 945	-1 483 108
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 269	-26 689
Summa finansiella poster		-33 254	-26 663
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-369 199	-1 509 771
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-3 811
		0	-3 811
ÅRETS RESULTAT		-369 199	-1 513 582

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 15 394 681	15 754 756
Maskiner	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	15 394 681	15 754 756
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 394 681	15 754 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 981 889	182 549
Summa kortfristiga fordringar	981 894	182 549
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	513 401	403 396
Summa kassa och bank	513 401	403 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 495 295	585 944
SUMMA TILLGÅNGAR	16 889 977	16 340 701

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 409 098	13 409 098
Fond för yttre underhåll	Not 11	527 248	1 960 450
Summa bundet eget kapital		13 936 346	15 369 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-357 329	-276 949
Årets resultat		-369 199	-1 513 582
Summa fritt eget kapital		-726 528	-1 790 531
SUMMA EGET KAPITAL		13 209 818	13 579 017
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 394 000	2 400 000
Summa långfristiga skulder		3 394 000	2 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		102 732	216 705
Övriga skulder		7 936	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	175 491	144 979
Summa kortfristiga skulder		286 159	361 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 889 977	16 340 701

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 årsbokslutet. 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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 231 136	1 191 423
Hyror lokaler	203 707	203 283
Hyror parkering moms	5 760	4 200
Hyror garage moms	21 783	0
Hyror parkering	102 200	84 000
Hyror garage	186 300	220 800
Öresutjämning	3	-3
	1 750 889	1 703 703

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	0
Återbäring försäkringsbolag	88 800	74 400
Övriga intäkter	0	27
	88 800	74 427

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 412	45 360
	Fastighetsskötsel beställning	5 938	3 034
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 460	17 940
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 401	7 012
	Snöröjning/sandning	12 815	6 875
	Städning entreprenad	64 428	63 924
	Mattvätt/Hyrmattor	3 113	4 142
	Sotning	0	8 801
	Hissbesiktning	6 707	6 689
	Myndighetstillsyn	3 750	0
	Gemensamma utrymmen	0	660
	Gård	3 052	2 798
	Serviceavtal	29 580	28 315
	Förbrukningsmateriel	3 073	3 250
	Brandskydd	0	580
		218 728	199 380
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 492	29 453
	Sophantering/återvinning	1 114	0
	Entré/trapphus	7 130	10 575
	Lås	10 469	0
	VVS	32 006	64 503
	Värmeanläggning/undercentral	0	42 040
	Elinstallationer	2 813	20 982
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 600	0
	Hiss	9 465	31 316
	Tak	3 700	0
	Fasad	11 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 688	8 000
	Vattenskada	3 668	0
		98 395	206 868
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	181 374	0
	Källare	0	210 024
	Bredband	76 205	0
	Hiss	32 746	0
	Fönster	30 500	1 500 126
	Mark/gård/utemiljö	382 525	0
		703 350	1 710 150
	Taxebundna kostnader		
	El	232 678	208 683
	Värme	160 812	153 870
	Vatten	67 238	64 217
	Sophämtning/renhållning	15 750	36 286
		476 478	463 056
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 939	44 243
	Kabel-TV	25 410	25 729
	Bredband	1 068	356
		71 417	70 328
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 596	57 980
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 626 965	2 707 763

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 715	15 438
	Föreningskostnader	1 779	1 802
	Styrelseomkostnader	4 600	6 634
	Fritids- och trivselkostnader	248	1 079
	Förvaltningsarvode	86 515	83 374
	Administration	2 865	4 246
	Konsultarvode	76 448	76 077
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 750
		188 595	193 401
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	76 085	76 085
	Förbättringar	283 990	283 990
		360 075	360 075
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 496 628	18 496 628
	Utgående anskaffningsvärde	18 496 628	18 496 628
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 741 872	-2 381 797
	Årets avskrivningar enligt plan	-360 075	-360 075
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 101 947	-2 741 872
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 394 681	15 754 756
	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	2018-12-31	2017-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	143 736	143 736		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	143 736	143 736		
	Ackumulerade 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	2018-12-31	2017-12-31		
	Skattekonto	15 021	15 021		
	Skattefordran	13 432	10 237		
	Klientmedel hos SBC	953 436	157 291		
		981 889	182 549		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31		
	Vid årets början	1 960 450	2 751 659		
	Reservering enligt stadgar	276 948	276 948		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 710 150	-1 068 157		
	Vid årets slut	527 248	1 960 450		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2018-12-31	2017-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
	Handelsbanken	1,030 %	2 394 000	2 400 000	2019-09-16
	Handelsbanken	1,030 %	1 000 000	0	2019-03-11
	Summa skulder till kreditinstitut		3 394 000	2 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			3 394 000	2 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 394 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 083 000	7 083 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	1 691	1 167
	Avgifter och hyror	173 800	143 812
		175 491	144 979

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under januari kommer renoveringsarbetet med terrassen på baksidan att påbörjas. Huvudentreprenör är Kumla Fasadteam AB.

I slutet av februari beräknar renoveringsarbetet av taket, fasaden och balkongerna påbörjas. Renoveringen beräknas pågå i 8 månader. Huvudentreprenör för arbetet är Kumla Fasadteam.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2 / 5 2019



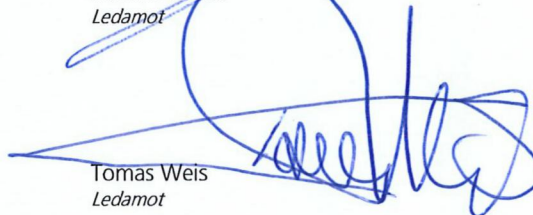
Britt-Marie Hård
Ledamot



Sebastian Tamm
Ledamot



Mattias Rosén
Ledamot



Tomas Weis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2019



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 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 31 december 2018 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningsskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 8 maj 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor