

Styrelsen för Demonstrationen 5 Ekonomisk Förening avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

För fastighetens drift och förvaltning bildades 2020 Demonstrationen 5 ekonomisk förening.

Föreningen förvaltar fastighetens ekonomi åt delägarna i fastigheten. Fastigheten har 50 bostäder, 4 lokaler i övre källarplan, 5 parkeringsplatser. Ett rum i vindsplanet hyrs ut för telekommunikation.

Fastigheten är byggd 1932, ritad av arkitekt Joel Lundqvist och har en total boyta om ca 2 435 kvm och en lokalarea om ca 223 kvm. Fastighetens adress är Strindbergsgatan 54/De Geersgatan 4.

Styrelse

Styrelsen hade under verksamhetsåret följande sammansättning:

Jan-Peter Estradas	ordförande (jan - maj 2025)
Anders Nygren	ledamot (jan - maj 2025)
Axel Rydén	ledamot (jan - maj 2025)
Johanna Orth	ordförande (oktober - december 2025); ledamot (jan - september 2025)
Susanna Einerstam	ordförande (maj - september 2025)
Camilla Källström	ledamot (maj - september 2025)
Tom Ousbäck	ledamot (maj - december 2025)
Anna Silfverling	ledamot (november - december 2025)
Leif Persson	ledamot (november - december 2025)
Susanna Stensdotter	adjungerad (september - december 2025; ej arvoderad)

Revisor

Alexander Meurell, Strategisk Revision Stockholm AB

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2025.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Storholmen Förvaltning AB

Teknisk förvaltning: Estraco Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel: P.O.S. Fastighetsvård AB

Städning: Anders Lindberg Städservice AB

Takskottning: Solid Fastighetspartner AB

Försäkring: Förutom sedvanlig fastighetsförsäkring finns även ett kollektivt bostadsrättstillägg via Folksam.

Obs: Grönyrtorna mellan husen sköts av en gemensam gårdsgrupp med kringliggande fastigheter. Gruppen har inte haft några sammanträden under 2025.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har nedanstående av föreningens andelslägenheter överlåtits till nya ägare:
Lägenhet nr 1106 (den ena av två delägare har överlåtits sin andel på den andre delägaren)
Lägenhet nr 1107 (överlåtelse genom arv)

Löner och arvoden

Till styrelsen har arvode utgått enligt beslut vid stämman.
Reservering för arvode till föreningens externa revisor har gjorts med 30 000 kronor exklusive moms.

Fastigheten

Under 2024 skapades en särskild arbetsgrupp som genomförde en genomgång av underhållsplanen, justerade den och lade förslag till finansiering av planen. Av den uppdaterade underhållsplanen framgick att renovering av den lilla porten mot De Geersgatan 4 och stamspolning skulle ske under 2025. Under året har delägare uppmärksammat styrelsen och den tekniske förvaltaren på att vissa fönster behöver målas om utvändigt mer eller mindre skyndsamt för att undvika permanenta skador på träet. Den utvändiga fönstermålningen var planerad att ske 2030 i den uppdaterade underhållsplanen. Styrelsen har under 2025 noga gått igenom flera lägenheters fönster (2 fastighetsansvariga i samarbete med teknisk förvaltare) och konstaterat att den utvändiga fönstermålningen måste tidigareläggas (till 2026 och 2027 i två etapper).

Radon

Under 2024 upptäcktes förhöjda radonhalter i lokalen som hyrs av TPC textiles. Radonmätning och radonsug genomfördes därefter. Åtgärderna har inte gett önskvärt resultat, varför uppföljning av värdena har fortsatt under 2025 genom Estraco teknisk förvaltning.

Bygg

Bullerisolering har genomförts hos en av lokalhyresgästerna (Gemart).

Tvättstugor

Maskiner har reparerats (tvättmaskin, torktumlare) och en helt ny torktumlare har installerats i den lilla tvättstugan.

Elinstallationer

Dörrstängare till lilla porten mot De Geersgatan har installerats för att åtgärda att den inte stängde. Korrigerande av tidigare felinstallationer av Rödjares elektriska har påbörjats i lägenheter.

Målning

Skrapning, ommålning och restaurering av den lilla porten mot De Geersgatan har skett.

VVS

Stamspolning och filmning av samtliga rörstammar har genomförts. Styrelsen har baserat på leverantörens rapport gjort en egen analys av var ev. reparationsåtgärder ska genomföras under 2026.

Sophantering

Styrelsen har lämnat in en ny ansökan om dispens från sortering av matavfall till SVOA och miljöförvaltningen.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad 460 kr/kvm/år, senaste justering skedde 1 juli 2016.

Föreningen har lån i Handelsbanken på 3 900 000 kronor. Lånen har fram till i 2025 inte varit upptagna i föreningens balansräkning och räntekostnaderna har fram till 2025 inte belastat föreningens resultat. Bakgrunden är att det under räkenskapsåret 2020 beslutades att den ekonomiska föreningens lån var att betrakta som andelsägarnas lån, inte som föreningens lån.

Sedan räkenskapsåret 2020 har föreningens lån därför inte tagits upp i föreningens balansräkning, och räntekostnaderna inte belastat föreningens resultat, utan fakturerats vidare till andelsägarna separat, men i samband med den kvartalsvisa avgiftsaviseringen. Emellertid är det nu konstaterat, efter utredning av revisor Alexander Meurell, och i samråd med långgivaren Handelsbanken, att föreningens lån är föreningens skuld och därför ska tas upp i föreningens balansräkning. Räntekostnaderna belastar således föreningens resultat som en kostnad.

Under perioden 2020-2025 har de vidarefakturerade räntekostnaderna inte heller motsvarat de faktiska räntekostnaderna, utan de räntekostnader som vidarefakturerats understiger vida de faktiska räntekostnaderna som föreningen haft. Differensen har bokförts som en upparbetad skuld som delägarna har till föreningen, som vuxit under flera års tid. Beloppet tas i sin helhet mot 2025 års resultat.



Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 885	1 878	1 798	1 752	1 721
Resultat efter finansiella poster	115	358	62	2	4
Soliditet (%)	-350	-6	-32	-26	-52
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	460	460	460	460	460
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	86	108	119	59	52
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	45	56	40	37	32
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	38	36	20	18	22

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 435 kvm bostäder och 223 kvm lokaler vilket blir 2 658 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Eget kapital	Dispositions-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 435	0	-321 809	258 438	-60 936
Återföring av lån	-3 900 000				-3 900 000
Disposition av föregående års resultat			258 438	-258 438	0
Årets resultat				69 530	69 530
Belopp vid årets utgång	-3 897 565	0	-63 371	69 530	-3 891 406

Resultatdisposition

Förslag till behandling av redovisat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-63 371
Årets resultat	69 530
	6 159
Behandlas så att	
I ny räkning överföres	6 159
	6 159

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

Handwritten signature: J. M. Eric

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

1 885 407

1 877 722

Summa rörelseintäkter

1 885 407

1 877 722

Rörelsekostnader

Driftkostnader

-1 157 247

-1 386 010

Underhållskostnader

-164 681

0

Övriga externa kostnader

-6 412

-5 225

Arvoden och personalkostnader

2

-144 886

-164 874

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-354

0

Summa rörelsekostnader

-1 473 580

-1 556 109

Rörelseresultat

411 827

321 613

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 690

4 086

Räntekostnader och liknande resultatposter

-298 502

-211

Summa finansiella poster

-296 812

3 875

Resultat efter finansiella poster

115 015

325 488

Bokslutsdispositioner

Avsättning periodiseringsfond

-28 754

0

Summa bokslutsdispositioner

-28 754

0

Resultat före skatt

86 261

325 488

Skatter

Skatt på årets resultat

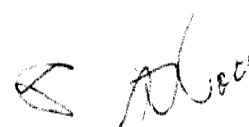
-16 731

-67 050

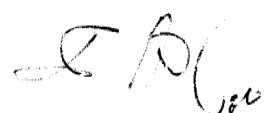
Årets resultat

69 530

258 438



Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	6	20 897	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 897	0
Summa anläggningstillgångar		20 897	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	3 624
Övriga fordringar	3	21 991	162 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 751	62 904
Summa kortfristiga fordringar		82 212	229 129
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 008 538	721 297
Summa kassa och bank		1 008 538	721 297
Summa omsättningstillgångar		1 090 750	950 426
SUMMA TILLGÅNGAR		1 111 647	950 426



Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Eget kapital delägare		-3 897 565	2 435
Summa bundet eget kapital		-3 897 565	2 435
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-63 371	-321 809
Årets resultat		69 530	258 438
Summa fritt eget kapital		6 159	-63 371
Summa eget kapital		-3 891 406	-60 936
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		28 754	0
Summa obeskattade reserver		28 754	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	3 900 000	0
Leverantörsskulder		217 640	80 702
Skatteskulder		84 945	80 028
Övriga skulder		120 394	119 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		651 320	731 049
Summa kortfristiga skulder		4 974 299	1 011 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 111 647	950 426



Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	115 015	325 488
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29 108	0
Betald skatt	-13 697	270 423

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

130 426 595 911

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	2 154	-3 624
Förändring av kortfristiga fordringar	144 763	-2 269
Förändring av leverantörsskulder	136 938	-531 286
Förändring av kortfristiga skulder	-105 789	123 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	308 492	182 177

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-21 251	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 251	0

Årets kassaflöde

287 241 182 177

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	721 297	539 120
Likvida medel vid årets slut	1 008 538	721 297

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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 huvudentäkter, 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

	2025	2024
Styrelsearvode	102 855	136 624
Revisionsarvoden	42 030	28 250
	144 885	164 874

Not 3 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning medlemmar, fordran	0	154 498
Skattekonto	6 024	4 141
Momsfordran	15 967	3 962
	21 991	162 601

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek	4,15	2026-01-14	800 000
Stadshypotek	4,15	2026-01-14	2 500 000
Stadshypotek	4,15	2026-03-03	600 000
			3 900 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

Not 5 Bundet eget kapital

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas insatser	-3 897 565	2 435
	-3 897 565	2 435

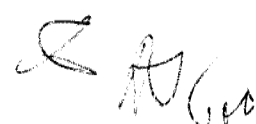
Lån som tidigare kvittats mot eget kapital har återförts. Justering har skett mot ingående eget kapital och motsvarande skulder.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	21 251	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 251	0
Årets avskrivningar	-354	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-354	0
Utgående redovisat värde	20 897	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	0
	5 000 000	0

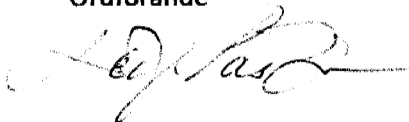


Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-22

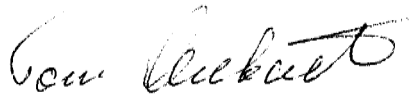
Stockholm, den 28 April 2026



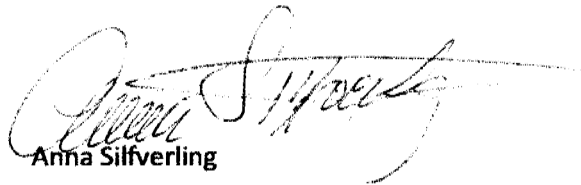
Johanna Orth
Ordförande



Leif Persson

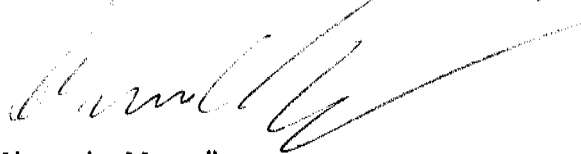


Tom Ousbäck



Anna Silfverling

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 Maj 2026



Alexander Meurell
Auktoriserad revisor

