

*BRF Madam Flod i Stockholm*  
769603-4599

**Bostadsrättsföreningen**  
**MADAM FLOD I STOCKHOLM**  
**Årsredovisning 2002**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2002 01 01- 2002 12 31.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2002 06 04 bestått av:

Ordinarie	Pehr Palm	Ordförande
	Madelene Larsson	Vice ordförande
	Birgitta Hallberg	Kassör (flyttat och avgått)
	Patrik Teste	Sekreterare
	Bengt Lindström	Ledamot

Suppleant Tommy Elfström

### Revisorer

Ordinarie Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Valberedning

Astrid Trolle  
Olle Hellström

### Fastighet och lägenhetsfördelning

På fastigheten Paraden 7 finns ett bostadshus innehållande 36 lägenheter, varav 31 bostadsrätter och fem hyresrätter, samt tre lokaler.

Total bostadsyta: 1 460 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 168 m<sup>2</sup>

### Ekonomi

#### Utveckling

	2002	2001	2000
Årsavgifter lägenhet kr/m <sup>2</sup>	569	569	569
Kassalikviditet %*	937	882	84
Belåning kr/m <sup>2</sup>	3 510	3 510	4 126
Genomsnittsränta exkl. räntetakavgift	4,8%	4,6%	4,4%

\* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

#### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Förvaltnings AB Castor, Sundsvall.

Föreningen har inga anställda.

### **Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

### **Verksamhet under det gångna året.**

En lägenhet har under året upplåtits som bostadsrätt.

Tio bostadsrättslägenheter har överlåtits.

Föreningen har låtit utföra löpande underhåll för ca 76 700 kronor samt renoverat en hiss för 287 501 kronor, bytt ut ett golv i en lokal för 25 300 kronor, åtgärdat ventilationen i källarvåningen för 24 180 kronor och köpt in en ny matta till trapphuset för 25 781 kronor.

### **Resultatdisposition**

balanserat resultat	3 004,42
årets förlust	-39 995,97
	<b>-36 991,55</b>

Styrelsen föreslår att årets förlust 39 995,97 kronor avräknas den balanserade vinsten 3 004,42 kronor, samt att resterande förlust 36 991,55 kronor balanseras i ny räkning.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2002 01 01</b>	<b>2001 01 01</b>
		<b>-2002 12 31</b>	<b>-2001 12 31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 628 958	2 411 952
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-439 497	-81 445
Fastighetsskatt		-75 375	-66 010
Driftskostnader	3	-403 818	-357 181
Förvaltnings- och externa kostnader		-79 050	-58 274
Avskrivningar	4	-65 965	-61 844
<b>Rörelseresultat</b>		<b>565 253</b>	<b>1 787 198</b>
Ränteintäkter		13 270	11 537
Räntekostnader		-272 974	-345 565
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>305 549</b>	<b>1 453 169</b>
<b>Fondförändringar</b>			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-689 367	-1 320 919
Uttag fastighetens underhållsfond		362 762	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-21 056</b>	<b>132 250</b>
Inkomstskatt	5	-18 940	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-39 996</b>	<b>132 250</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2002 12 31</b>	<b>2001 12 31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 945 429	21 011 394
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 945 429</b>	<b>21 011 394</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 306	3 198
Övriga kortfristiga fordringar	7	8 385	8 385
		<b>12 691</b>	<b>11 583</b>
<i>Kassa och bankmedel</i>	8	3 629 541	2 703 658
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 642 232</b>	<b>2 715 241</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 587 661</b>	<b>23 726 635</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 686 484	16 192 726
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fastighetens underhållsfond	9	1 849 641	1 523 036
Balanserat resultat		3 004	-129 246
Årets resultat		-39 996	132 250
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 499 133</b>	<b>17 718 766</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	10	5 700 000	5 700 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		89 402	53 008
Skatteskulder		88 338	66 010
Övriga kortfristiga skulder	11	85 000	85 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	125 788	103 851
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>388 528</b>	<b>307 869</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 587 661</b>	<b>23 726 635</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar	13	8 200 000	8 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

NOTER	2002	2001
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Årsavgifter	699 404	709 491
Hysesintäkter, bostäder	144 467	150 600
Hysesintäkter, lokaler	148 720	162 303
Administrativa avgifter	6 000	5 917
Ersättning utöver grundavgifter sålda bostadsrätter	630 367	1 261 919
Återbetald för hög skatt tax 2000	0	111 722
Återfört arvode revision 1999	0	10 000
	<b>1 628 958</b>	<b>2 411 952</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	51 772	19 950
Målningsarbeten	5 000	1 250
Hissar	12 458	11 630
Elinstallationer	2 394	0
Tvättutrustning	0	16 599
Värmeinstallationer	0	4 669
Ventilations- och sanitetskostnad	616	6 603
Maskiner	652	0
Trädgårdsarbeten	1 643	2 540
Konsultarvoden	2 200	5 985
	<b>76 735</b>	<b>69 226</b>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Ombyggnad hiss	287 501	0
Nytt golv i lokal	25 300	0
Ventilation i källarvåning	24 180	0
Matta i trapphus	25 781	0
Konsultarvode förfrågningsunderlag stambyte	0	12 219
	<b>362 762</b>	<b>12 219</b>
	<b>439 497</b>	<b>81 445</b>

	<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	67 104	66 370
Uppvärmningskostnad	210 595	187 222
Vatten- och avloppsavgifter	35 650	38 645
Elavgifter	24 659	19 039
Renhållning	28 192	14 738
Snöröjning/transporter	4 900	156
Förbrukningsmateriel	4 435	4 090
Fastighetsförsäkringar	8 647	7 861
Kabel-tv	19 636	19 060
	<b>403 818</b>	<b>357 181</b>
<b>4 Avskrivningar</b>		
Byggnadens värde skrivs av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 40 år	<b>65 965</b>	<b>61 844</b>
<b>5 Inkomstskatt</b>		
Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattningen med 28 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets början till 102 454 kronor och har helt utnyttjats i årets skatteberäkning.		
<b>6 Byggnader och mark</b>		
Byggnadsvärde	13 743 000	13 743 000
Ackumulerad avskrivning	-197 571	-131 606
Mark	7 400 000	7 400 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>20 945 429</b>	<b>21 011 394</b>
Taxeringsvärde byggnader	8 529 000	7 467 000
Taxeringsvärde mark	5 685 000	4 964 000
	<b>14 214 000</b>	<b>12 431 000</b>
<b>7 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Momsfordran i samband med förvärv av fast.	8 385	8 385
	<b>8 385</b>	<b>8 385</b>
<b>8 Kassa och bankmedel</b>		
Handkassa	2 214	2 214
Nordea Likviditetsinvest	2 284 602	1 974 283
Nordea	1 342 725	727 161
	<b>3 629 541</b>	<b>2 703 658</b>

	2002 12 31	2001 12 31		
<b>9 Fastighetens underhållsfond</b>				
Ingående balans	1 523 036	202 117		
Avsättning	59 000	59 000		
Avsättning motsvarande upplåtelseavgifter	630 367	1 261 919		
Uttag	-362 762	0		
	<b>1 849 641</b>	<b>1 523 036</b>		
<b>10 Fastighetslån</b>				
	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
Nordea Hypotek AB	500 000	4,50%	0	ej bundet*
Nordea Hypotek AB	2 600 000	5,00%	0	2004 stibor*
Nordea Hypotek AB	2 600 000	5,00%	0	2004 stibor*
	5 700 000		0	
Avgår beräknade amorteringar år 2003 redovisade som kortfristig skuld	0			
	<b>5 700 000</b>			
* Röntan binds i tremånadersperioder.				
<b>11 Övriga kortfristiga skulder</b>				
Säkerhet för hyresavtal 01 302	85 000		85 000	
Beräknade amorteringar nästkommande verksam	0		0	
	<b>85 000</b>		<b>85 000</b>	
<b>12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
Upplupna kostnader	68 549		58 450	
Förutbetalda hyror och avgifter	57 239		45 401	
	<b>125 788</b>		<b>103 851</b>	



2002 12 31      2001 12 31

13 Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

Nordea	8 200 000	8 200 000
--------	-----------	-----------

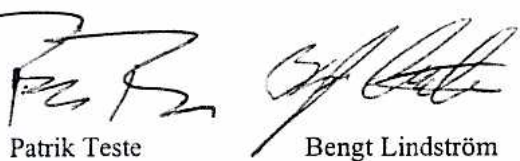
Stockholm 2003-05-15



Pehr Palm

Madelene Larsson

Tommy Elfström



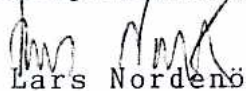
Patrik Teste

Bengt Lindström

Vår revisionsberättelse har avgivits

Sundsvall 2003- 05-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö

Auktoriserad revisor

## FINANSIERINGSANALYS

<b>Löpande verksamhet</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
Rörelseintäkter	1 642 227	2 423 489
Rörelsekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-1 289 653	-908 476
Rörelseresultat	<b>352 574</b>	<b>1 515 013</b>
Extraordinära poster	0	0
<b>Från verksamheten internt tillfört</b>	<b>352 574</b>	<b>1 515 013</b>
<b>Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	-1 108	109 211
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	80 659	-1 113 714
<b>Medel bundna/tillförda i löpande verksamhet</b>	<b>432 125</b>	<b>510 510</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Ökning (-),/ minskning(+)</b>		
Mark och byggnader	0	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSBEHOV (-)/</b>		
<b>ÖVERSKOTT (+)</b>	<b>432 125</b>	<b>510 510</b>
<b>Finansiering</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av grundavgifter	493 758	1 126 781
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
<b>FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>925 883</b>	<b>1 637 291</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>3 629 541</b>	<b>2 703 658</b>