

Bostadsrättsföreningen
MADAM FLOD I STOCKHOLM
Årsredovisning 2003

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003 01 01- 2003 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2003 06 17 bestått av:

Ordinarie	Pehr Palm	Ordförande
	Madelene Larsson	Vice ordförande
	Jenny Nordgren	Kassör
	Patrik Teste	Sekreterare
	Tommy Elfström	Ledamot

Suppleant	Fredrik Backman	flyttat och avgått
	Charlotta Lindgren	

Revisorer

Ordinarie	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Valberedning

Olle Hellström
Bengt Lindström

Fastighet och lägenhetsfördelning

På fastigheten Paraden 7 finns ett bostadshus innehållande 36 lägenheter, varav 32 bostadsrätter och fyra hyresrätter, samt tre lokaler.

Total bostadsyta: 1 460 m²

Total lokalyta: 168 m²

Utveckling

	2003	2002	2001
Årsavgifter lägenhet kr/m ²	541	541	541
Kassalikviditet %*	707	937	882
Belåning kr/m ²	3 202	3 510	3 510
Genomsnittsränta exkl. räntetakavgift	3,7%	4,8%	4,6%

* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft tolv 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.

Förutom löpande underhåll för ca 84 000 kronor har styrelsen varit full engagerade i planering och upphandling av utbytet av stammar och elledningar samt renovering av badrum.

Resultatdisposition

balanserat resultat	-36 991,55
årets förlust	-97 742,28
	-134 733,83

Styrelsen föreslår att årets förlust 97 742,28 kronor samt den balanserade förlusten 36 991,55 kronor, tillsammans 134 733,83 kronor balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2003 01 01 -2003 12 31	2002 01 01 -2002 12 31
Föreningens intäkter	1	1 035 908	1 628 958
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-83 934	-439 497
Fastighetsskatt		-90 030	-75 375
Driftskostnader	3	-427 313	-403 818
Förvaltnings- och externa kostnader		-111 401	-79 050
Avskrivningar	4	-72 838	-65 965
Rörelseresultat		250 393	565 253
Ränteintäkter		3 078	13 270
Räntekostnader		-202 909	-272 974
Resultat efter finansiella poster		50 562	305 549
Fondförändringar			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-61 000	-689 367
Uttag fastighetens underhållsfond		0	362 762
Resultat före skatt		-10 438	-21 056
Inkomstskatt	5	-87 304	-18 940
Årets resultat		-97 742	-39 996

BALANSRÄKNING

NOT 2003 12 31 2002 12 31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 6 20 872 591 20 945 429

Pågående ombyggnader, stambyte 374 152 0

Summa anläggningstillgångar 21 246 743 20 945 429**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar 5 544 4 306

Övriga kortfristiga fordringar 7 8 385 8 385

13 929 12 691*Kassa och bankmedel* 8 2 799 833 3 629 541**Summa omsättningstillgångar 2 813 762 3 642 232****SUMMA TILLGÅNGAR 24 060 505 24 587 661****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser 16 686 484 16 686 484

Fritt eget kapital 9

Fastighetens underhållsfond 1 910 641 1 849 641

Balanserat resultat -36 992 3 004

Årets resultat -97 742 -39 996

Summa eget kapital 18 462 391 18 499 133**Långfristiga skulder**

Fastighetslån 10 5 200 000 5 700 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 176 813 89 402

Skatteskulder 55 299 88 338

Övriga kortfristiga skulder 11 85 000 85 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 12 81 002 125 788

Summa kortfristiga skulder 398 114 388 528**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 24 060 505 24 587 661****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar 13 8 200 000 8 200 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

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	2003	2002
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	713 580	699 404
Hysesintäkter, bostäder	126 408	144 467
Hysesintäkter, lokaler	186 380	148 720
Administrativa avgifter	9 540	6 000
Ersättning utöver grundavgifter sålda bostadsrätter	0	630 367
	1 035 908	1 628 958

2 Underhållskostnader

Löpande underhåll

Byggnadsarbeten	33 009	51 772
Målningsarbeten	3 188	5 000
Hissar	3 388	12 458
Elinstallationer	11 432	2 394
Värmeinstallationer	2 023	0
Ventilations- och sanitetskostnad	20 951	616
Maskiner	0	652
Trädgårdsarbeten	0	1 643
Försäkringsskador	4 393	0
Konsultarvoden	5 550	2 200
	83 934	76 735

Periodiskt underhåll

Ombyggnad hiss	0	287 501
Nytt golv i lokal	0	25 300
Ventilation i källarvåning	0	24 180
Matta i trapphus	0	25 781
	0	362 762
	83 934	439 497

	2003	2002
3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	53 433	47 172
Städning entreprenad	21 825	19 932
Uppvärmningskostnad	223 176	210 595
Sotning imkanaler	8 713	0
Vatten- och avloppsavgifter	36 352	35 650
Elavgifter	34 927	24 659
Renhållning	18 055	28 192
Snöröjning/transporter	0	4 900
Förbrukningsmateriel	3 784	4 435
Fastighetsförsäkringar	10 759	8 647
Kabel-tv	16 289	19 636
	427 313	403 818

4 Avskrivningar

Byggnadens värde skrivs av enligt en annuitetsmodell
baserad på en avskrivningstid på 40 år

72 838 **65 965**

5 Inkomstskatt

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 %.

6 Byggnader och mark

Byggnadsvärde	13 743 000	13 743 000
Ackumulerad avskrivning	-270 409	-197 571
Mark	7 400 000	7 400 000
Summa bokfört värde	20 872 591	20 945 429
Taxeringsvärde byggnader	10 190 000	8 529 000
Taxeringsvärde mark	6 806 000	5 685 000
	16 996 000	14 214 000

7 Övriga kortfristiga fordringar

Momsfordran i samband med förvärv av fast.	8 385	8 385
	8 385	8 385

8 Kassa och bankmedel

Handkassa	2 214	2 214
Nordea Likviditetsinvest (värde 20031231: 2 521 844 kr)	2 284 602	2 284 602
Nordea	513 017	1 342 725
	2 799 833	3 629 541

	2003 12 31		2002 12 31	
9 Fritt eget kapital	Fastighetens underhållsfond		Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 849 641		3 004	-39 996
Avsättning till fastighetens underhållsfond	61 000			
Uttag ur fastighetens underhållsfond	0			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-39 996	39 996
Årets resultat				-97 742
Belopp vid årets utgång	1 910 641		-36 992	-97 742
10 Fastighetslån	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
Nordea Hypotek AB	2 600 000	3,32%	0	2004 stibor*
Nordea Hypotek AB	2 600 000	3,32%	0	2004 stibor*
	5 200 000		0	
Avgår beräknade amorteringar år 2004 redovisade som kortfristig skuld	0			
	5 200 000			
* Räntan binds i tremånadersperioder.				
11 Övriga kortfristiga skulder				
Säkerhet för hyresavtal 01 302	85 000		85 000	
Beräknade amorteringar nästkommande verksamhetsår	0		0	
	85 000		85 000	
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna kostnader	48 496		68 549	
Förutbetalda hyror och avgifter	32 506		57 239	
	81 002		125 788	

BRF Madam Flod i Stockholm
769603-4599

	2003 12 31	2002 12 31
13 Ställda säkerheter:		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Nordea	8 200 000	8 200 000

Stockholm 2004-

Pehr Palm Madelene Larsson Jenny Nordgren

Patrik Teste Tommy Elfström

Vår revisionsberättelse har avgivits
Sundsvall 2004-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

BRF Madam Flod i Stockholm
769603-4599
FINANSIERINGSANALYS

Löpande verksamhet	2003	2002
Rörelseintäkter	1 038 987	1 642 227
Rörelsekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-1 002 891	-1 289 653
Rörelseresultat	36 096	352 574
Extraordinära poster	0	0
Från verksamheten internt tillfört	36 096	352 574
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	-1 238	-1 108
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	9 586	80 659
Medel bundna/tillförda i löpande verksamhet	44 444	432 125
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	0	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	-374 152	0
	-374 152	0
FINANSIERINGSBEHOV (-)/		
ÖVERSKOTT (+)	-329 708	432 125
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av grundavgifter	0	493 758
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-500 000	0
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-829 708	925 883
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	2 799 833	3 629 541