

Bostadsrättsföreningen
MADAM FLOD I STOCKHOLM
Årsredovisning 2004

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004 01 01- 2004 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2004 06 14 bestått av:

Ordinarie	Pehr Palm	Ordförande
	Madelene Larsson	Vice ordförande
	Ida Hansson-Brusewitz	Kassör
	Patrik Teste	Sekreterare
	Jenny Nordgren	Ledamot

Suppleant David Hall

Revisorer

Ordinarie Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Olle Hellström
Bengt Lindström

Fastighet och lägenhetsfördelning

På fastigheten Paraden 7 finns ett bostadshus innehållande 36 lägenheter, varav 33 bostadsrätter och tre hyresrätter, samt fyra lokaler.

Total bostadsyta: 1 460 m² Total lokalyta: 168 m²

Föreningen har en egen hemsida på internet, www.brfmadamflod.se

Utveckling

	2004	2003	2002	2001
Årsavgifter lägenhet kr/m ²	571	541	541	541
Kassalikviditet %*	272	707	937	882
Belåning kr/m ²	1 014	3 202	3 510	3 510
Genomsnittsränta fastighetslån	2,9%	3,7%	4,8%	4,6%

* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft åtta 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.

Stambyte och renoveringen av badrum har slutförts under året. Totala utgiften uppgår till ca 6 558 000 kronor varav 5 249 500 kronor har aktiverats som nyinvestering och kommer att skrivas av från och med verksamhetsåret 2005. Resterande har belastat fastighetens underhållsfond.

Ett nytt nät för bredband har installerats i början av år 2005.

En upplösning av en räntfond i mars 2004 har utlöst en ränteintäkt på ca 248 500 kronor.

Föreningen är sedan 2004 02 21 skattskyldig för mervärdeskatt för lokaler.

Ändrade redovisningsprinciper

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd har från och med detta verksamhetsår avsatta medel för framtida fastighetsunderhåll redovisats som en egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Avsättningen till fonden har skett genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för uttag av medel.

Resultatdisposition

balanserat resultat		-134 734
årets resultat	-537 446	
årets avsättning till fastighetens underhållsfond	-615 526	
årets uttag ur fastighetens underhållsfond	1 308 759	155 787
Till föreningsstämmans förfogande		21 053

Styrelsen föreslår att årets vinst efter fondförändringar, 155 787,22 kronor, avräknas den balanserade förlusten 134 733,83 kronor, och att resterande vinst 21 053,39 balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2004 01 01 -2004 12 31	2003 01 01 -2003 12 31
Föreningens intäkter*	1	1 627 415	1 035 908
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 331 480	-83 934
Fastighetsskatt		-93 730	-90 030
Driftskostnader	3	-382 256	-427 313
Förvaltnings- och externa kostnader		-77 968	-111 401
Personalkostnader	4	-50 890	0
Avskrivningar	5	-78 335	-72 838
Rörelseresultat		-387 245	250 393
Ränteintäkter		248 627	3 078
Räntekostnader		-221 087	-202 909
Resultat efter finansiella poster		-359 705	50 562
Inkomstskatt	6	-177 741	-87 304
Årets resultat		-537 446	-36 742
Not till resultaträkning			
Avsättning till fastighetens underhållsfond *		-615 526	-61 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		1 308 759	0
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		155 787	-97 742

* ersättning utöver grundavgift för ombildad bostadsrätt 2004 ingår med 547 526 kr.

BALANSRÄKNING

NOT 2004 12 31 2003 12 31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	26 043 756	20 872 591
Pågående arbeten	8	10 215	374 152
Summa anläggningstillgångar		26 053 971	21 246 743

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	5 544
Övriga kortfristiga fordringar	9	2 530	8 385
		2 530	13 929

<i>Kassa och bankmedel</i>	10	1 194 370	2 799 833
----------------------------	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		1 196 900	2 813 762
------------------------------------	--	------------------	------------------

<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>27 250 870</u>	<u>24 060 505</u>
--------------------------------	--	--------------------------	--------------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	11	17 078 958	16 686 484
Fastighetens underhållsfond	12	1 217 408	1 910 641
		18 296 366	18 597 125

Fritt eget kapital 13

Balanserat resultat		-134 734	-36 992
Årets resultat		-537 446	-36 742
Förändring fastighetens underhållsfond		693 233	-61 000
		21 053	-134 734

Summa eget kapital		18 317 419	18 462 391
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	14	1 594 315	5 200 000
Byggnadskreditiv (limit 7 500 000)		6 899 787	0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		103 301	176 813
Skatteskulder		114 255	55 299
Övriga kortfristiga skulder	15	152 650	85 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	69 143	81 002
Summa kortfristiga skulder		439 349	398 114

<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>27 250 870</u>	<u>24 060 505</u>
--	--	--------------------------	--------------------------

Ställda säkerheter	17	10 100 000	8 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BRF Madam Flod i Stockholm
769603-4599
FINANSIERINGSANALYS

Löpande verksamhet	2004	2003
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	1 876 042	1 038 987
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-2 335 153	-1 002 891
Jämförelsestörande poster	0	0
	-459 111	36 096
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	11 399	-1 238
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	41 236	9 586
Från den löpande verksamheten	-406 476	44 444
Investeringsverksamhet		
Ökning (-)/ minskning(+)		
Mark och byggnader	-5 249 500	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	363 937	-374 152
	-4 885 563	-374 152
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	-5 292 039	-329 708
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av grundavgifter	392 474	0
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	3 294 102	-500 000
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 605 463	-829 708
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	1 194 370	2 799 833

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Från och med detta räkenskapsår redovisas fastighetens underhållsfond under rubriken bundet eget kapital mot tidigare under fritt eget kapital. Avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond har skett genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Föregående års siffror har anpassats till detta redovisningsätt.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4, och god redovisningssed i Sverige.

NOTER	2004	2003
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	752 734	713 580
Hysesintäkter, bostäder	103 457	126 408
Hysesintäkter, lokaler	220 698	186 380
Administrativa avgifter	3 000	9 540
Ersättning utöver grundavgifter för såld bostadsrätt	547 526	0
	1 627 415	1 035 908

2 UnderhållskostnaderLöpande underhåll

Byggnadsarbeten	6 293	33 009
Målningsarbeten	1 884	3 188
Hissar	7 019	3 388
Elinstallationer	4 139	11 432
Tvättutrustning	441	0
Värmeinstallationer	1 907	2 023
Ventilations- och sanitetskostnad	1 038	20 951
Försäkringsskador	0	4 393
Konsultarvoden	0	5 550
	22 721	83 934

Periodiskt underhåll

Andel av stambytet som kostnadsförs, ca 20 %	1 308 759	0
	1 308 759	0

Total underhållskostnad	1 331 480	83 934
--------------------------------	------------------	---------------

	2004	2003
3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	5 102	53 433
Städning entreprenad	21 998	21 825
Uppvärmningskostnad	220 821	223 176
Sotning imkanaler	0	8 713
Vatten- och avloppsavgifter	33 452	36 352
Elavgifter	33 153	34 927
Renhållning	18 387	18 055
Förbrukningsmateriel	1 828	3 784
Fastighetsförsäkringar	14 786	10 759
Kabel-tv	32 728	16 289
	382 256	427 313

4 Personalkostnader

Föreningen har en man anställd.

Styrelsearvoden	31 500	0
Löner och ersättningar	7 337	0
Sociala avgifter	12 053	0
	50 890	0

5 Avskrivningar

Byggnadens värde skrivs av enligt en annuitetsmodell

baserad på en avskrivningstid på 40 år

78 335 **72 838**

6 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 %.

2004 12 31 **2003 12 31**

7 Byggnader och mark

Byggnadsvärde	13 743 000	13 743 000
Aktiverat för stambyte	5 249 500	0
Ackumulerad avskrivning	-348 744	-270 409
Mark	7 400 000	7 400 000
Summa bokfört värde	26 043 756	20 872 591

Taxeringsvärde byggnader	9 811 000	10 190 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	6 806 000
	20 211 000	16 996 000

8 Pågående arbeten

Belopp vid årets ingång för stambyte	374 152	0
Investering i stambyte under året	6 184 107	374 152
Nyinvestering omfört till byggnad , ca 80 %	-5 249 500	0
Andel stambyte som kostnadsförs, ca 20 %	-1 308 759	0
Investering i bredbandsnät under året	10 215	0
	10 215	374 152

9 Övriga kortfristiga fordringar

Momsfordran	2 530	8 385
	2 530	8 385

	2004 12 31	2003 12 31
10 Kassa och bankmedel		
Handkassa	2 214	2 214
Nordea Likviditetsinvest (värde 20031231: 2 521 844 kr)	0	2 284 602
Nordea	1 192 156	513 017
	1 194 370	2 799 833
11 Insatser		
Belopp vid årets ingång	16 686 484	16 686 484
Insats för hyresrätt ombildad till bostadsrätt	392 474	0
	17 078 958	16 686 484
12 Fastighetens underhållsfond		
Belopp vid årets ingång	1 910 641	1 849 641
Årets avsättning till fastighetens underhållsfond	615 526	61 000
Årets uttag ur fastighetens underhållsfond	-1 308 759	0
	1 217 408	1 910 641
13 Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	-134 734	-36 992
Årets resultat	-537 446	-36 742
Årets avsättning till fastighetens underhållsfond	-615 526	-61 000
Årets uttag ur fastighetens underhållsfond	1 308 759	0
	21 053	-134 734
14 Fastighetslån	Skuld Ränta	Amortering
Nordea Hypotek AB	1 646 315	2,43% 52 000
	1 646 315	52 000
Avgår beräknade amorteringar år 2005 redovisade som kortfristig skuld	-52 000	
	1 594 315	
* Räntan binds i tremånadersperioder.		
15 Övriga kortfristiga skulder		
Deposition för hyresavtal 01 302	85 000	85 000
Deposition för hyresavtal 01 304	15 000	0
Källskatter	650	0
Beräknade amorteringar nästkommande verksamhetsår	52 000	0
	152 650	85 000
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader	35 327	48 496
Förutbetalda hyror och avgifter	33 816	32 506
	69 143	81 002

BRF Madam Flod i Stockholm
769603-4599

17 Ställda säkerheter:	2004 12 31	2003 12 31
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Nordea	10 100 000	8 200 000

Stockholm 2005-

Pehr Palm

Madelene Larsson

Ida Hansson-Brusewitz

Patrik Teste

Jenny Nordgren

Vår revisionsberättelse har avgivits
Sundsvall 2005-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB