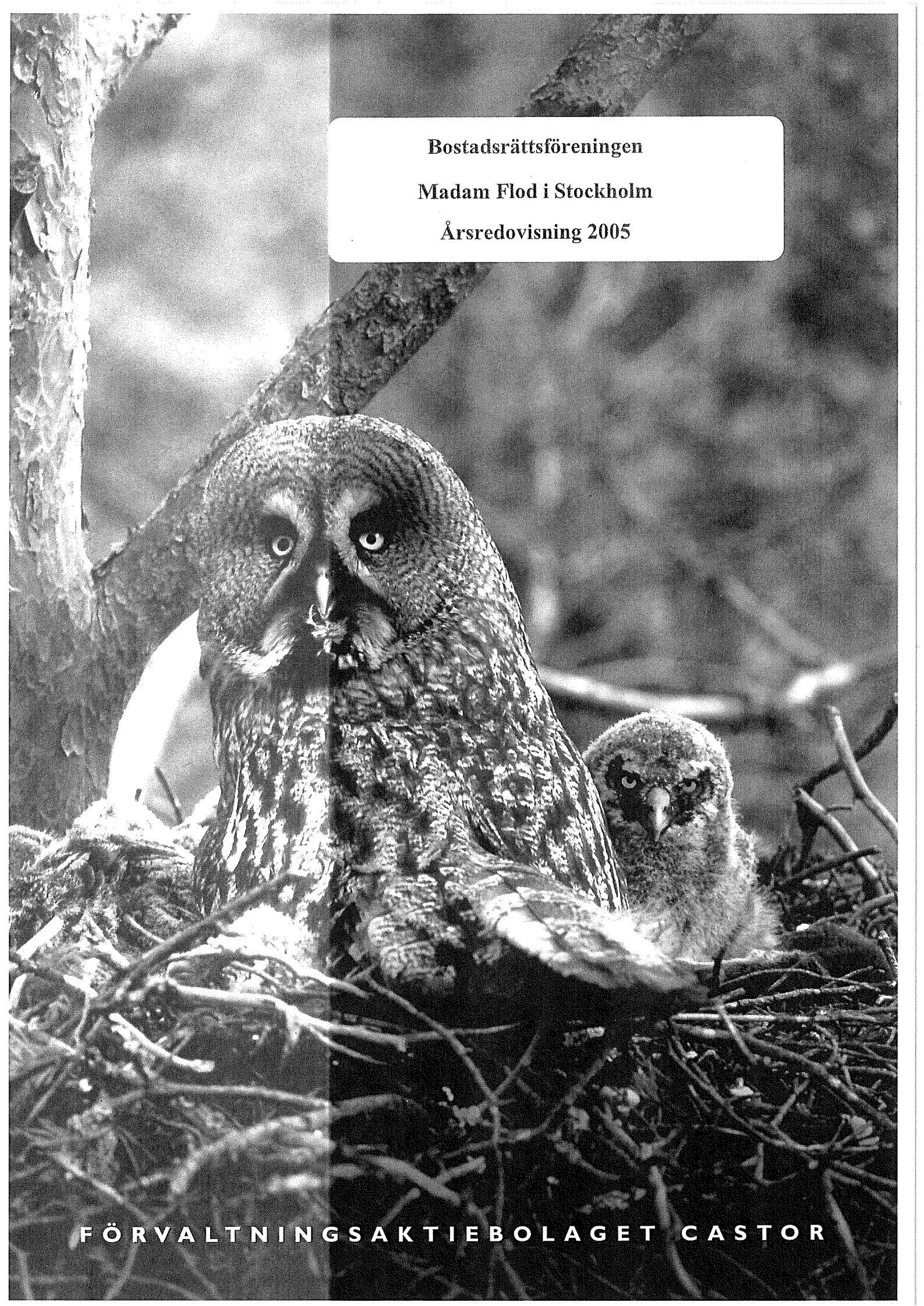


A black and white photograph of a large owl and its chick in a nest. The adult owl is in the foreground, looking directly at the camera with its large, light-colored eyes. Its feathers are intricately patterned with dark spots and streaks. To its right, a smaller, fluffy chick is also looking towards the camera. The nest is built from a tangle of dry sticks and twigs. In the background, a tree trunk and some foliage are visible, though out of focus. A white rectangular box with rounded corners is superimposed on the upper part of the image, containing the title text.

Bostadsrättsföreningen

Madam Flod i Stockholm

Årsredovisning 2005

FÖRVALTNINGSAKTIEBOLAGET CASTOR

Bostadsrättsföreningen
Madam Flod i Stockholm
Årsredovisning 2005

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005 01 01- 2005 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2005 05 30 bestått av:

Ordinarie	Pehr Palm	Ordförande
	Patrik Teste	Sekreterare
	Astrid Trolle	Kassör
	Anders Gardebring	Ledamot
	Carolina Nilsson	Ledamot

Suppleant David Hall

Revisorer

Ordinarie Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Olle Hellström
Bengt Lindström

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen bildades i oktober 1998 och övertog fastigheten Paraden 7 på Strindbergsgatan 44, Stockholm, den 8 oktober 1999.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 36 lägenheter, varav 34 bostadsrätter och två hyresrätter, samt fyra lokaler.

Total bostadsyta: 1 460 m² Total lokalyta: 168 m²

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

Hyresgäster i lokalerna	Nr	Yta	Kontraktet löper ut	Uppsäges senast
Klara-Bellas Hårvård	301	49	2008 09 30	2007 12 31
Web Media Solutions HB	302	64	2008 09 30	2007 12 31
Barcarole AB	303	28	2007 07 31	2006 10 31
SO Entertainment AB	304	27	2008 09 30	2007 12 31

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

Utveckling

	2005	2004	2003	2002	2001
Årsavgifter lägenhet kr/m ²	590	571	541	541	541
Kassalikviditet %*	266	272	707	937	882
Belåning kr/m ²	4 994	1 014	3 202	3 510	3 510
Genomsnittsränta fastighetslån	2,9%	2,9%	3,7%	4,8%	4,6%

* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

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

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Verksamhet under det gångna året.

Ytterligare en lägenhet har ombildats till bostadsrätt och överlåtits under året.

Ersättningen som översteg grundavgiften har redovisats under intäkter och motsvarande belopp har avsatts till fastighetens underhållsfond.

Förutom löpande underhåll för ca 85 000 kronor har periodiskt underhåll för ca 663 000 kronor utförts. Renovering av trapphus för ca 480 000 kronor är den största åtgärden. Se i övrigt sidan sju.

Föreningen har investerat i ett nät för bredband och nya dörrar in i lägenheterna för totalt ca 873 000 kronor. Åtgärderna har aktiverats och kommer att skrivas av under tio respektive trettio år. De har finansierats av egna medel och skattereduktion för arbetskostnad.

Resultatdisposition

balanserat resultat		21 053
årets resultat	488 318	
årets avsättning till fastighetens underhållsfond	-1 105 242	
årets uttag ur fastighetens underhållsfond	511 542	-105 382
Till föreningsstämmans förfogande		-84 328

Styrelsen föreslår att årets förlust efter fondförändringar, 105 381,87 kronor, avräknas det balanserade resultatet, 21 053,39 kronor, och att resterade förlust 84 328,48 kronor, balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING	NOT	2005 01 01 -2005 12 31	2004 01 01 -2004 12 31
Föreningens intäkter*	1	2 243 776	1 627 415
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-596 197	-1 331 480
Fastighetsskatt		-99 420	-93 730
Driftskostnader	3	-488 921	-382 256
Förvaltnings- och externa kostnader		-71 838	-77 968
Personalkostnader	4	-19 311	-50 890
Avskrivningar	5	-135 341	-78 335
Rörelseresultat		832 748	-387 245
Ränteintäkter		0	248 627
Räntekostnader		-242 580	-221 087
Resultat efter finansiella poster		590 168	-359 705
Inkomstskatt	6	-101 850	-177 741
Årets resultat		488 318	-537 446
Not till resultaträkning			
Avsättning till fastighetens underhållsfond *		-1 105 242	-615 526
Uttag ur fastighetens underhållsfond		511 542	1 308 759
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		-105 382	155 787

* ersättning utöver grundavgift för ombildad bostadsrätt ingår med 1 044 242 kr (få 547 526 kr).

BALANSRÄKNING	NOT	2005 12 31	2004 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 708 545	26 043 756
Inventarier	8	47 812	0
Pågående arbeten	9	0	10 215
Summa anläggningstillgångar		26 756 357	26 053 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 928	0
Övriga fordringar	10	233 776	2 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	990	0
		243 694	2 530
<i>Kassa och bankmedel</i>	12	719 203	1 194 370
Summa omsättningstillgångar		962 897	1 196 900
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>27 719 254</u>	<u>27 250 870</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	13	17 572 716	17 078 958
Fastighetens underhållsfond	14	1 811 108	1 217 408
		19 383 824	18 296 366
<i>Fritt eget kapital</i>	15		
Balanserat resultat		21 053	-134 734
Årets resultat		488 318	-537 446
Förändring fastighetens underhållsfond		-593 700	693 233
		-84 328	21 053
Summa eget kapital		19 299 496	18 317 419
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	8 058 406	1 594 315
Byggnadskreditiv		0	6 899 787
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 114	103 301
Skatteskulder		0	114 255
Övriga kortfristiga skulder	17	165 058	152 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	115 181	69 143
Summa kortfristiga skulder		361 353	439 349
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>27 719 254</u>	<u>27 250 870</u>
Ställda säkerheter	19	10 100 000	10 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FINANSIERINGSANALYS

	2005	2004
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	2 243 776	1 876 042
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-1 620 117	-2 335 153
Jämförelsestörande poster	0	0
	623 659	-459 111
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	-241 164	11 399
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-77 996	41 236
Från den löpande verksamheten	304 498	-406 476
Investeringsverksamhet		
Ökning (-) / minskning(+)		
Mark och byggnader	-794 817	-5 249 500
Maskiner och inventarier	-53 125	0
Övriga anläggningstillgångar	10 215	363 937
	-837 727	-4 885 563
FINANSIERINGSBEHOV (-)/		
ÖVERSKOTT (+)	-533 229	-5 292 039
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av grundavgifter	493 758	392 474
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-435 696	3 294 102
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-475 167	-1 605 463
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	719 203	1 194 370

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,
bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4, och god redovisningssed i Sverige.

NOTER	2005	2004
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	818 762	752 734
Hysesintäkter, bostäder	94 337	103 457
Hysesintäkter, lokaler	214 156	220 698
Administrativa avgifter	7 388	3 000
Bredbandsavgifter	64 891	0
Ersättning utöver grundavgift för såld bostadsrätt	1 044 242	547 526
	2 243 776	1 627 415
 2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	25 588	6 293
Målningsarbeten	2 372	1 884
Hissar	16 262	7 019
Elinstallationer	19 397	4 139
Tvättutrustning	1 081	441
Värmeinstallationer	0	1 907
Ventilations- och sanitetskostnad	13 802	1 038
Trädgårdsarbeten	482	0
Konsultarvoden	5 671	0
	84 655	22 721
 <u>Periodiskt underhåll</u>		
Målning av trapphus	480 315	0
Renovering av lägenhet före försäljning	69 683	0
Matta och dörr till lokal	24 850	0
Anslutning elservis	59 040	0
Elarbeten i källarvåning och rörelsedetektorer	28 615	0
Andel av stambytet som kostnadsförs, ca 20 %	0	1 308 759
	662 503	1 308 759
 Avgår skattereduktion för arbetskostnad *	-150 961	0
 Total underhållskostnad	596 197	1 331 480

* Skattereduktionen maximeras till tre gånger fastighetsskatten 2004 för arbeten utförda 2004 04 15 - 2005 06 30. Tillsammans med reduktion för aktiverade investeringar har Ni fått maximal reduktion 256 860 kronor. Se även not 9.

	2005	2004
3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	5 102
Städning entreprenad	28 255	21 998
Uppvärmningskostnad	239 644	220 821
Vatten- och avloppsavgifter	36 139	33 452
Elavgifter	31 381	33 153
Renhållning	31 176	18 387
Förbrukningsmateriel	1 842	1 828
Fastighetsförsäkringar	15 525	14 786
Bredbandsavgifter	74 685	0
Kabel-tv	30 275	32 728
	488 921	382 256

4 Personalkostnader

Föreningen har en man anställd.

Styrelsearvoden	0	31 500
Löner och ersättningar	14 604	7 337
Sociala avgifter	4 707	12 053
	19 311	50 890

5 Avskrivningar

Byggnadens värde skrivs av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 40 år på ursprungligt anskaffningsvärde och 10 - 30 år på därefter gjorda

grundförbättringar	130 028	78 335
Tvättutrustning skrivs av på tio år (1/10).	5 313	0
	135 341	78 335

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 %.

	2005 12 31	2004 12 31
7 Byggnader och mark		
Ingående byggnadsvärde	18 992 500	13 743 000
Aktiverade investeringar under året (se not 9)	794 817	5 249 500
Ackumulerad avskrivning	-478 772	-348 744
Mark	7 400 000	7 400 000
Summa bokfört värde	26 708 545	26 043 756
Taxeringsvärde byggnader	9 811 000	9 811 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
	20 211 000	20 211 000

8 Inventarier

Investering i tvättutrustning	53 125	0
Ackumulerad avskrivning	-5 313	0
	47 812	0

	2005 12 31	2004 12 31
9 Pågående arbeten		
Belopp vid årets ingång för bredband	10 215	374 152
Investering i bredbandsnät under året	142 705	10 215
Avgår skattereduktion för arbetskostnad, bredband	-30 719	0
Investering i nya dörrar under året	719 998	0
Avgår skattereduktion för arbetskostnad, dörrar	-75 180	0
Investering i stambyte under året	27 798	6 184 107
Nyinvestering omfört till byggnad , ca 80 %	0	-5 249 500
Andel stambyte som kostnadsförs, ca 20 %	0	-1 308 759
Nyinvestering omfört till byggnad , 100 %	-794 817	0
	0	10 215
10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordran	178 186	0
Skattereduktion för arbetskostnad	55 590	0
Momsfordran	0	2 530
	233 776	2 530
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupen bredbandsavgift	990	0
12 Kassa och bankmedel		
Handkassa	1 300	2 214
Nordea	717 903	1 192 156
	719 203	1 194 370
13 Insatser		
Belopp vid årets ingång	17 078 958	16 686 484
Insats för hyresrätt ombildad till bostadsrätt	493 758	392 474
	17 572 716	17 078 958
14 Fastighetens underhållsfond		
Belopp vid årets ingång	1 217 408	1 910 641
Årets avsättning till fastighetens underhållsfond	1 105 242	615 526
Årets uttag ur fastighetens underhållsfond	-511 542	-1 308 759
	1 811 108	1 217 408
15 Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	21 053	-134 734
Årets resultat	488 318	-537 446
Årets avsättning till fastighetens underhållsfond	-1 105 242	-615 526
Årets uttag ur fastighetens underhållsfond	511 542	1 308 759
	-84 328	21 053
16 Fastighetslån	Skuld Ränta	Amortering Bundet till
Nordea Hypotek AB	2 500 000 1,92%	0 3 mån
Nordea Hypotek AB	1 594 315 1,92%	52 000 3 mån
Nordea Hypotek AB	4 016 091 3,25%	0 2008 01 16
	8 110 406	52 000
Avgår beräknade amorteringar år 2006		
redovisade som kortfristig skuld	-52 000	
	8 058 406	

	2005 12 31	2004 12 31
17 Övriga kortfristiga skulder		
Deposition för hyresavtal 01 302	85 000	85 000
Deposition för hyresavtal 01 304	15 000	15 000
Moms	12 858	0
Personalskatt	200	650
Beräknade amorteringar nästkommande verksamhetsår	52 000	52 000
	165 058	152 650
 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader	48 824	35 327
Förutbetalda hyror och avgifter	66 357	33 816
	115 181	69 143
 19 Ställda säkerheter:		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Nordea	10 100 000	10 100 000

Stockholm 2006-

Pehr Palm

Patrik Teste

Astrid Trolle

Anders Gardebring

Carolina Nilsson

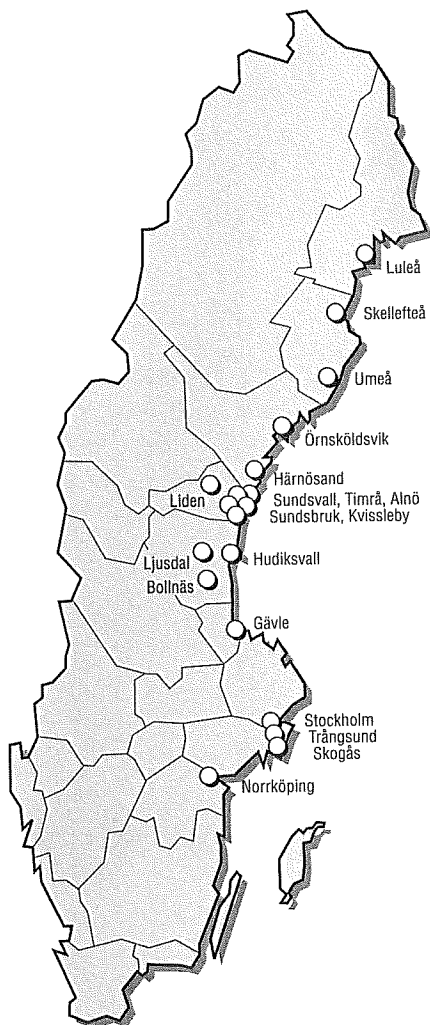
Vår revisionsberättelse har avgivits
Sundsvall 2006-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

CASTOR



Förvaltnings AB Castor
Box 795
851 22 Sundsvall
Tel 060-128000
Fax 060-61 41 87
www.castor.se



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med din styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i.

Mångårig erfarenhet av bildande, projektering, byggande och inte minst förvaltning har gjort oss till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar. Våra uppdrag omfattar ca 20.000 olika enheter, motsvarande ca 700.000 kvm, från Luleå i norr till Norrköping i söder.

Vi erbjuder ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och s k total förvaltning, där även vicevärdskap ingår.

Castor verkar dessutom som konsult och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Det kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar. Förmedling av lån och bostadsrätter är också en del av vår verksamhet. Vi åtar oss även värdering av fastigheter och bostadsrätter.

Genom central upphandling kan vi erbjuda Dig låga priser eller bra villkor på fastighetsförsäkringar och olika kapitalvaror, bl a spisar, kylenheter och tvättutrustning.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därigenom garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper.

Vi på Castor arbetar dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppningen är att Du ser fördelarna i samspelet mellan Dig själv, din bostadsrättsförening och Castor.