

Bostadsrättsföreningen
Madam Flod i Stockholm
Årsredovisning 2006

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006 01 01- 2006 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006 06 15 bestått av:

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

Suppleant Sepideh Mir Hashem

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 35 bostadsrätter och en hyresrätt, samt fyra lokaler.

Total bostadsyta: 1 460 m²

Total lokalyta: 168 m²

Föreningen har en egen hemsida på internet, www.brfmadamflod.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	2010 07 31	2009 10 31
Lingon Film & Tv Produktion AB	304	27	2008 09 30	2007 12 31

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

Utveckling

	2006	2005	2004	2003	2002
Årsavgifter lägenhet kr/m ²	595	590	571	541	541
Kassalikviditet %*	161	266	272	707	937
Belåning kr/m ²	4 469	4 994	1 014	3 202	3 510
Genomsnittsränta fastighetslån	3,1%	2,9%	2,9%	3,7%	4,8%

* 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.

Föreningens stadgar

Stadgarna registrerades 1998 12 29.

Verksamhet under det gångna året.

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

Ersättningen som översteg grundavgiften, efter avdrag för mäklararvode och homestyling, har redovisats under intäkter.

Efter ombildningen har ett av föreningens lån amorterats med 800 000 kronor.

Förutom löpande underhåll för ca 64 000 kronor har periodiskt underhåll för ca 104 000 kronor utförts. Se sidan sju.

Föreningen har investerat i ny reglerutrustning för värmesystemet. Hela investeringen, 222 630 kronor, har aktiverats och kommer att skrivas av på tjugo år.

Nya balkonger år 2007

Under 2007 kommer sjutton balkonger att byggas till lägenheterna mot gården. Under 2006 har medlemmar betalat in 1 669 143 kronor i förskott för dessa balkonger.

Föreningen och de medlemmar som önskat tillbyggnaden är överens om att den medlem som erhåller balkong skall svara för alla kostnader som sammanhänger med tillbyggnaden av balkongen.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat underskott	-84 328
årets resultat	1 070 245
	985 917

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsätts enligt budget	61 000
till fastighetens underhållsfond avsätts utöver budget	1 000 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	-104 000
i ny räkning överföres	28 917
	985 917

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	NOT	2006 01 01	2005 01 01
		-2006 12 31	-2005 12 31
Föreningens intäkter*	1	2 403 010	2 243 776
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-168 098	-596 197
Fastighetsskatt		-105 110	-99 420
Driftskostnader	3	-454 411	-488 921
Förvaltnings- och externa kostnader		-93 614	-71 838
Personalkostnader	4	-10 713	-19 311
Avskrivningar	5	-164 026	-135 341
Rörelseresultat		1 407 039	832 748
Ränteintäkter		4 164	0
Räntekostnader		-237 224	-242 580
Resultat efter finansiella poster		1 173 979	590 168
Inkomstskatt	6	-103 734	-101 850
Årets resultat		1 070 245	488 318
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till fastighetens underhållsfond *		-1 061 000	-1 105 242
Uttag ur fastighetens underhållsfond		104 000	511 542
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		113 245	-105 382

* ersättning utöver grundavgift för ombildad bostadsrätt ingår med 1 158 305 kr (få 1 044 242 kr).

BALANSRÄKNING	NOT	2006 12 31	2005 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 772 462	26 708 545
Inventarier	8	42 499	47 812
Pågående arbeten	9	0	0
Summa anläggningstillgångar		26 814 961	26 756 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	8 928
Övriga fordringar	10	70 929	233 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	0	990
		70 929	243 694
<i>Kassa och bankmedel</i>	12	3 038 644	719 203
Summa omsättningstillgångar		3 109 573	962 897
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>29 924 534</u>	<u>27 719 254</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	13	17 990 511	17 572 716
Fastighetens underhållsfond	14	1 811 108	1 811 108
		19 801 619	19 383 824
<i>Fritt eget kapital</i>	15		
Balanserat resultat		-84 328	21 053
Årets resultat		1 070 245	488 318
Förändring fastighetens underhållsfond		0	-593 700
		985 917	-84 328
Summa eget kapital		20 787 536	19 299 496
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	7 206 406	8 058 406
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32 781	81 114
Övriga kortfristiga skulder	17	1 799 008	165 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	98 803	115 181
Summa kortfristiga skulder		1 930 592	361 353
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>29 924 534</u>	<u>27 719 254</u>
Ställda säkerheter	19	10 100 000	10 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FINANSIERINGSANALYS

	2006	2005
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	2 407 174	2 243 776
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-1 172 903	-1 620 117
Jämförelsestörande poster	0	0
	1 234 271	623 659
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	172 765	-241 164
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	1 569 240	-77 996
Från den löpande verksamheten	2 976 276	304 498
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	-222 630	-794 817
Maskiner och inventarier	0	-53 125
Övriga anläggningstillgångar	0	10 215
	-222 630	-837 727
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	2 753 646	-533 229
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av grundavgifter	417 795	493 758
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-852 000	-435 696
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 319 441	-475 167
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	3 038 644	719 203

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 verksamhetsår redovisas avsättning till och eventuellt uttag ur fastighetens underhållsfond efter beslut vid stämma.

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

NOTER	2006	2005
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	825 849	818 762
Hysesintäkter, bostäder	72 216	94 337
Hysesintäkter, lokaler	238 552	214 156
Administrativa avgifter	11 373	7 388
Bredbandsavgifter	85 020	64 891
Återbetalning av vattentaxa för år 2005	11 695	0
Ersättning utöver grundavgift för såld bostadsrätt	1 158 305	1 044 242
	2 403 010	2 243 776
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	26 776	25 588
Målningsarbeten	0	2 372
Hissar	8 025	16 262
Elinstallationer	7 503	19 397
Tvättutrustning	440	1 081
Ventilations- och sanitetskostnad	6 622	13 802
Trädgårdsarbeten	2 663	482
Konsultarvoden	12 288	5 671
	64 317	84 655
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Ny frånluftsfläkt	42 312	0
Renovering av lägenhet före försäljning	61 469	69 683
Målning av trapphus	0	480 315
Matta och dörr till lokal	0	24 850
Anslutning elservis	0	59 040
Elarbeten i källarvåning och rörelsedetektorer	0	28 615
	103 781	662 503
Avgår skattereduktion för arbetskostnad	0	-150 961
Total underhållskostnad	168 098	596 197

	2006	2005
3 Driftskostnader		
Städning entreprenad	21 674	28 255
Uppvärmningskostnad	197 637	239 644
Vatten- och avloppsavgifter	18 777	36 139
Elavgifter	28 085	31 381
Renhållning	26 925	31 176
Takskötsel	18 783	0
Förbrukningsmateriel	2 191	1 842
Fastighetsförsäkringar	15 527	15 525
Bredbandsavgifter	92 032	74 685
Kabel-tv	32 780	30 275
	454 411	488 921

4 Personalkostnader

Föreningen har en man anställd.

Styrelsearvoden	0	0
Löner och ersättningar	8 004	14 604
Sociala avgifter	2 709	4 707
	10 713	19 311

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	158 713	130 028
Tvättutrustning skrivs av på tio år (2/10).	5 313	5 313
	164 026	135 341

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 %. **Denna skatt har tagits bort från och med 1 januari 2007.**

	2006 12 31	2005 12 31
7 Byggnader och mark		
Ingående byggnadsvärde	19 787 317	18 992 500
Aktiverade investeringar under året	222 630	794 817
Akkumulerad avskrivning	-637 485	-478 772
Mark	7 400 000	7 400 000
Summa bokfört värde	26 772 462	26 708 545
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	53 125
Akkumulerad avskrivning	-10 626	-5 313
	42 499	47 812

	2006 12 31	2005 12 31		
9 Pågående arbeten				
Belopp vid årets ingång	0	10 215		
Investering i bredbandsnät under året	0	142 705		
Avgår skattereduktion för arbetskostnad, bredband	0	-30 719		
Investering i nya dörrar under året	0	719 998		
Avgår skattereduktion för arbetskostnad, dörrar	0	-75 180		
Investering i stambyte under året	0	27 798		
Nyinvestering omfört till byggnad , 100 %	0	-794 817		
	0	0		
10 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattefordran	64 627	178 186		
Skattereduktion för arbetskostnad	0	55 590		
Stockholm Vatten, kredit för 2005	6 302	0		
	70 929	233 776		
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupen bredbandsavgift	0	990		
12 Kassa och bankmedel				
Handkassa	1 300	1 300		
Plus Giro	96	0		
Nordea	3 037 248	717 903		
	3 038 644	719 203		
13 Insatser				
Belopp vid årets ingång	17 572 716	17 078 958		
Insats för hyresrätt ombildad till bostadsrätt	417 795	493 758		
	17 990 511	17 572 716		
14 Fastighetens underhållsfond				
Belopp vid årets ingång	1 811 108	1 217 408		
Årets avsättning till fastighetens underhållsfond	0	1 105 242		
Årets uttag ur fastighetens underhållsfond	0	-511 542		
	1 811 108	1 811 108		
15 Fritt eget kapital				
Belopp vid årets ingång	-84 328	21 053		
Årets resultat	1 070 245	488 318		
Årets avsättning till fastighetens underhållsfond	0	-1 105 242		
Årets uttag ur fastighetens underhållsfond	0	511 542		
	985 917	-84 328		
16 Fastighetslån				
	Skuld	Ränta	Amortering	Bundet till
Nordea Hypotek AB	2 500 000	3,44%	0	3 mån
Nordea Hypotek AB	742 315	3,44%	52 000	3 mån
Nordea Hypotek AB	4 016 091	3,25%	0	2008 01 16
	7 258 406		52 000	
Avgår beräknade amorteringar år 2007 redovisade som kortfristig skuld	-52 000			
	7 206 406			

	2006 12 31	2005 12 31
17 Övriga kortfristiga skulder		
Deposition för hyresavtal 01 301	21 408	0
Deposition för hyresavtal 01 302	30 000	85 000
Deposition för hyresavtal 01 304	15 000	15 000
Förskott från medlemmar för nya balkonger	1 669 143	0
Moms	11 257	12 858
Personalskatt	200	200
Beräknade amorteringar nästkommande verksamhetsår	52 000	52 000
	1 799 008	165 058
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader	58 286	48 824
Förutbetalda hyror och avgifter	40 517	66 357
	98 803	115 181
19 Ställda säkerheter:		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Nordea	10 100 000	10 100 000

Stockholm 2007-05-09

Pehr Palm

Anders Gardebring

Astrid Trolle

Carolina Nilsson

Patrik Teste


Vår revisionsberättelse har avgivits
Sundsvall 2007-05-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordenö
Auktoriserad revisor

FD

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Madam Flod i Stockholm

Org nr 769603-4599

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Madam Flod i Stockholm för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

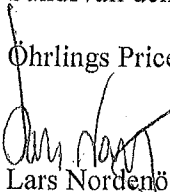
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 15 maj 2007

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordenö

Auktoriserad revisor