

**Bostadsrättsföreningen**  
**Madam Flod i Stockholm**  
**Årsredovisning 2007**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007 01 01- 2007 12 31.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007 05 22 bestått av:

Ordinarie	Pehr Palm	Ordförande
	Carolina Nilsson	Vice ordförande
	Anna Söderström	Sekreterare
	Astrid Trolle Adams	Ledamot
	Patrik Teste	Ledamot, flyttat och avgått i augusti 2007
	Anders Gardebring	

Suppleant                      Olle Hellström                      flyttat och avgått i oktober 2007

### Revisorer

Ordinarie                      Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Valberedning

Bengt Lindström  
Madelene Larsson

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

Föreningen har en egen hemsida på internet, [www.brfmadamflod.se](http://www.brfmadamflod.se)

Hyresgäster i lokalerna	Nr	Yta	Kontraktet löper ut	Uppsäges senast
Jim Mnayari	301	49	2010 12 31	2010 03 30
Pound Business Strategies	302	64	2008 09 30	förhandling pågår
Barcarole AB	303	28	2010 07 31	2009 10 31
Lingon Film & Tv Produktion AB	304	27	2011 09 30	2010 12 31

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

### Utveckling

	2007	2006	2005	2004	2003
Årsavgifter lägenhet kr/m <sup>2</sup>	612	595	590	571	541
Kassalikviditet %*	352	161	266	272	707
Belåning kr/m <sup>2</sup>	4 012	4 469	4 994	1 014	3 202
Genomsnittsränta fastighetslån	3,7%	3,1%	2,9%	2,9%	3,7%

\* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft åtta 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.**

Sjutton av föreningens medlemmar har byggt balkonger som de helt finansierat själva. Föreningen har låtit bygga balkong till hyreslägenheten. Investeringen ca 119 000 kronor har aktiverats och kommer att skrivas av på trettio år.

Förutom löpande underhåll för ca 41 000 kronor har periodiskt underhåll för ca 79 000 kronor utförts. Se sidan sju.

### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	28 917
årets resultat	101 012
	<b>129 929</b>

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsätts enligt budget	61 000
i ny räkning överföres	68 929
	<b>129 929</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2007 01 01 -2007 12 31</b>	<b>2006 01 01 -2006 12 31</b>
<b>Föreningens intäkter*</b>	1	1 242 819	2 403 010 *
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-120 082	-168 098
Fastighetsskatt		-90 710	-105 110
Driftskostnader	3	-400 546	-454 411
Förvaltnings- och externa kostnader		-86 178	-93 614
Personalkostnader	4	-11 276	-10 713
Avskrivningar	5	-186 700	-164 026
<b>Rörelseresultat</b>		<b>347 328</b>	<b>1 407 039</b>
Ränteintäkter		9 249	4 164
Räntekostnader		-253 368	-237 224
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>103 209</b>	<b>1 173 979</b>
Inkomstskatt	6	-2 197	-103 734
<b>Årets resultat</b>		<b>101 012</b>	<b>1 070 245</b>
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-61 000	-1 061 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	104 000
<b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b>40 012</b>	<b>113 245</b>

\* ersättning utöver grundavgift för ombildad bostadsrätt ingår med 1 158 305 kr.

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2007 12 31</b>	<b>2006 12 31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 709 662	26 772 462
Inventarier	8	37 186	42 499
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 746 848</b>	<b>26 814 961</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Övriga fordringar	9	1 391	70 929
		<b>1 391</b>	<b>70 929</b>
<i>Kassa och bankmedel</i>	10	917 294	3 038 644
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>918 685</b>	<b>3 109 573</b>
<b><u>SUMMA TILLGÅNGAR</u></b>		<b><u>27 665 533</u></b>	<b><u>29 924 534</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	11	17 990 511	17 990 511
Fastighetens underhållsfond	12	2 768 108	1 811 108
		<b>20 758 619</b>	<b>19 801 619</b>
<i>Fritt eget kapital</i>	13		
Balanserat resultat		28 917	-84 328
Årets resultat		101 012	1 070 245
		<b>129 929</b>	<b>985 917</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 888 548</b>	<b>20 787 536</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	6 516 091	7 206 406
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		37 702	32 781
Skatteskuld		14 348	0
Övriga kortfristiga skulder	15	84 178	1 799 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	124 666	98 803
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>260 894</b>	<b>1 930 592</b>
<b><u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u></b>		<b><u>27 665 533</u></b>	<b><u>29 924 534</u></b>
Ställda säkerheter	17	10 100 000	10 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## FINANSIERINGSANALYS

	2007	2006
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	1 252 068	2 407 174
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-964 357	-1 172 903
Jämförelsestörande poster	0	0
	<b>287 712</b>	<b>1 234 271</b>
<b>Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	69 538	172 765
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 669 698	1 569 240
<b>Från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 312 448</b>	<b>2 976 276</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Ökning (-),/ minskning(+)</b>		
Mark och byggnader	-118 587	-222 630
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	<b>-118 587</b>	<b>-222 630</b>
<b>FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)</b>	<b>-1 431 035</b>	<b>2 753 646</b>
<b>Finansiering</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av grundavgifter	0	417 795
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-690 315	-852 000
<b>FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 121 350</b>	<b>2 319 441</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>917 294</b>	<b>3 038 644</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till och eventuellt uttag ur fastighetens underhållsfond redovisas efter beslut vid föreningsstämma.

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

<b>NOTER</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Årsavgifter	849 201	825 849
Hysesintäkter, bostäder	50 340	72 216
Hysesintäkter, lokaler	249 278	238 552
Administrativa avgifter	6 673	11 373
Bredbandsavgifter	87 327	85 020
Återbetalning av vattentaxa för år 2005	0	11 695
Ersättning utöver grundavgift för såld bostadsrätt	0	1 158 305
	<b>1 242 819</b>	<b>2 403 010</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	3 652	26 776
Hissar	8 074	8 025
Elinstallationer	2 712	7 503
Tvättutrustning	0	440
Ventilations- och sanitetskostnad	20 993	6 622
Trädgårdsarbeten	2 969	2 663
Konsultarvoden	2 775	12 288
	<b>41 175</b>	<b>64 317</b>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Två dörrar till hyreslokaler	56 000	0
Målning av plåttak	22 907	0
Ny frånluftsfläkt	0	42 312
Renovering av lägenhet före försäljning	0	61 469
	<b>78 907</b>	<b>103 781</b>
<b>Total underhållskostnad</b>	<b>120 082</b>	<b>168 098</b>

	2007	2006
<b>3 Driftskostnader</b>		
Städning entreprenad	21 426	21 674
Uppvärmningskostnad	184 369	197 637
Vatten- och avloppsavgifter	27 622	18 777
Elavgifter	30 079	28 085
Renhållning	27 247	26 925
Takskottning	0	18 783
Förbrukningsmateriel	904	2 191
Fastighetsförsäkringar	16 073	15 527
Bredbandsavgifter	59 263	92 032
Kabel-tv	33 563	32 780
	<b>400 546</b>	<b>454 411</b>

#### 4 Personalkostnader

Föreningen har en man anställd.

Löner och ersättningar	8 004	8 004
Sociala avgifter	3 272	2 709
	<b>11 276</b>	<b>10 713</b>

#### 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	181 387	158 713
Tvättutrustning skrivs av på tio år (3/10).	5 313	5 313
	<b>186 700</b>	<b>164 026</b>

#### 6 Inkomstskatt

Från och med 2007 är schablonbeskattningen slopad men finansiella intäkter ska även fortsättningsvis tas upp till beskattning. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28 procent.

	2007 12 31	2006 12 31
<b>7 Byggnader och mark</b>		
Ingående byggnadsvärde	20 009 947	19 787 317
Aktiverade investeringar under året	118 587	222 630
Akkumulerad avskrivning	-818 872	-637 485
Mark	7 400 000	7 400 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>26 709 662</b>	<b>26 772 462</b>
Taxeringsvärde byggnader	12 111 000	9 811 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	10 400 000
	<b>26 911 000</b>	<b>20 211 000</b>

#### 8 Inventarier

Investering i tvättutrustning	53 125	53 125
Akkumulerad avskrivning	-15 939	-10 626
	<b>37 186</b>	<b>42 499</b>



	2007 12 31	2006 12 31		
<b>9 Övriga kortfristiga fordringar</b>				
Skattefordran	0	64 627		
Skattekonto	1 391	0		
Stockholm Vatten, kredit för 2005	0	6 302		
	<b>1 391</b>	<b>70 929</b>		
<b>10 Kassa och bankmedel</b>				
Handkassa	1 300	1 300		
Plus Giro	0	96		
Nordea	915 994	3 037 248		
	<b>917 294</b>	<b>3 038 644</b>		
<b>11 Insatser</b>				
Belopp vid årets ingång	17 990 511	17 572 716		
Insats för hyresrätt ombildad till bostadsrätt	0	417 795		
	<b>17 990 511</b>	<b>17 990 511</b>		
<b>12 Fastighetens underhållsfond</b>				
Belopp vid årets ingång	1 811 108	1 811 108		
Avsättning enligt stämmobeslut	1 061 000	0		
Uttag enligt stämmobeslut	-104 000	0		
	<b>2 768 108</b>	<b>1 811 108</b>		
<b>13 Fritt eget kapital</b>				
Belopp vid årets ingång	985 917	-84 328		
Avsättning fastighetens underhållsfond enligt stämmobeslut	-1 061 000	0		
Uttag fastighetens underhållsfond enligt stämmobeslut	104 000	0		
Årets resultat	101 012	1 070 245		
	<b>129 929</b>	<b>985 917</b>		
<b>14 Fastighetslån</b>				
	Skuld	Ränta	Amortering	Bundet till
Nordea Hypotek AB	2 500 000	4,46%	0	3 mån
Nordea Hypotek AB	4 016 091	3,25%	0	2008 01 16 *
	6 516 091		0	
Avgår beräknade amorteringar nästa verksamhetsår redovisade som kortfristig skuld	0			
	<b>6 516 091</b>			

\* omlagt till rörlig ränta.

	2007 12 31	2006 12 31
<b>15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Deposition för hyresavtal 01 301	21 408	21 408
Deposition för hyresavtal 01 302	30 000	30 000
Deposition för hyresavtal 01 304	15 000	15 000
Förskott från medlemmar för nya balkonger	5 990	1 669 143
Moms	11 580	11 257
Personalskatt	200	200
Beräknade amorteringar nästkommande verksamhetsår	0	52 000
	<b>84 178</b>	<b>1 799 008</b>
<b>16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna kostnader	55 479	58 286
Förutbetalda hyror och avgifter	69 187	40 517
	<b>124 666</b>	<b>98 803</b>

**17 Ställda säkerheter:**

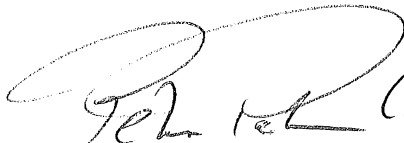
Fastighetsinteckningar

Nordea

10 100 000

10 100 000

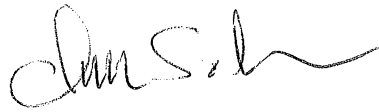
Stockholm 2008- 03 - 25



Pehr Palm



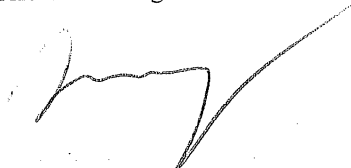
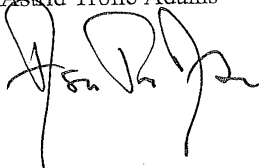
Carolina Nilsson



Anna Söderström

Astrid Trolle Adams

Anders Gardebring



Vår revisionsberättelse har avgivits  
Sundsvall 2008-04-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



**Lars Nordenö**  
Auktoriserad revisor



## 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 2007. 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.

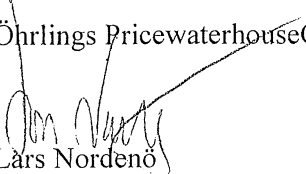
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 17 april 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor