

Bostadsrättsföreningen
Madam Flod i Stockholm
Årsredovisning 2008

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008 01 01- 2008 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008 05 14 bestått av:

Ordinarie	Pehr Palm	Ordförande
	Leena Jaanson	Sekreterare
	Daniel Nilsson	Kassör
	Anders Gardebring	Ledamot
	Anna Söderström	Ledamot

Suppleant Astrid Trolle Adams

Revisorer

Ordinarie Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Bengt Lindström
Jakob Nordvall

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.brframadamflod.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	2011 09 30	2010 12 31
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 mervärdesskatt för lokalerna.

Utveckling

	2008	2007	2006	2005	2004
Årsavgifter lägenhet kr/m ²	611	612	595	590	571
Kassalikviditet %*	179	352	161	266	272
Belåning kr/m ²	3 643	4 012	4 469	4 994	1 014
Genomsnittsränta fastighetslån	5,1%	3,7%	3,1%	2,9%	2,9%

* 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.

Förutom löpande underhåll för ca 44 000 kronor har värmesystemet moderniserats med ny styr- och reglerutrustning, nya radiatoventiler och därefter en injustering av värmen för ca 157 000 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	68 929
årets resultat	-31 123
	37 805

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsätts enligt budget	81 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	-115 000
i ny räkning överföres	71 805
	37 805

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2008 01 01	2007 01 01
		-2008 12 31	-2007 12 31
Föreningens intäkter*	1	1 230 298	1 242 819
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-201 502	-120 082
Fastighetsskatt		-56 310	-90 710
Driftskostnader	3	-395 457	-400 546
Förvaltnings- och externa kostnader		-90 211	-86 178
Personalkostnader	4	-9 828	-11 276
Avskrivningar	5	-201 351	-186 700
Rörelseresultat		275 640	347 328
Ränteintäkter		13 527	9 249
Räntekostnader		-316 564	-253 368
Resultat efter finansiella poster		-27 397	103 209
Inkomstskatt	6	-3 726	-2 197
Årets resultat		-31 123	101 012
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-81 000	-61 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		115 000	0
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		2 877	40 012

BALANSRÄKNING	NOT	2008 12 31	2007 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 514 248	26 709 662
Inventarier	8	34 373	37 186
Summa anläggningstillgångar		26 548 621	26 746 848
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Övriga fordringar	9	15 191	1 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11 642	0
		26 833	1 391
<i>Kassa och bankmedel</i>	11	482 120	917 294
Summa omsättningstillgångar		508 953	918 685
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>27 057 574</u>	<u>27 665 533</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	12	17 990 511	17 990 511
Fastighetens underhållsfond	13	2 829 108	2 768 108
		20 819 619	20 758 619
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	14	68 929	28 917
Årets resultat		-31 123	101 012
		37 805	129 929
Summa eget kapital		20 857 424	20 888 548
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	5 916 091	6 516 091
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 020	37 702
Skatteskuld		15 795	14 348
Övriga kortfristiga skulder	16	89 713	84 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	137 531	124 666
Summa kortfristiga skulder		284 059	260 894
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>27 057 574</u>	<u>27 665 533</u>
Ställda säkerheter	18	10 100 000	10 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FINANSIERINGSANALYS

Löpande verksamhet	2008	2007
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	1 243 825	1 252 068
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-1 073 597	-964 357
Jämförelsestörande poster	0	0
	170 228	287 711
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	-25 442	69 538
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	23 165	-1 669 698
Från den löpande verksamheten	167 950	-1 312 448
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	0	-118 587
Maskiner och inventarier	-3 124	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	-3 124	-118 587
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	164 826	-1 431 035
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	-690 315
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-435 174	-2 121 350
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	482 120	917 294

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.

NOTER	2008	2007
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	848 544	849 201
Hysesintäkter, bostäder	55 500	50 340
Hysesintäkter, lokaler	263 443	249 278
Administrativa avgifter	9 410	6 673
Bredbandsavgifter	53 401	87 327
	1 230 298	1 242 819

2 Underhållskostnader

Löpande underhåll

Byggnadsarbeten	19 506	3 652
Målningsarbeten	120	0
Hissar	8 793	8 074
Elinstallationer	587	2 712
Tvättutrustning	3 742	0
Ventilations- och sanitetskostnad	9 081	20 993
Trädgårdsarbeten	2 543	2 969
Konsultarvoden	0	2 775
	44 372	41 175

Periodiskt underhåll

Utbyte av radiatorventiler och injustering värme	106 598	0
Ny styr- och reglerutrustning värmeanläggning	50 532	0
Två dörrar till hyreslokaler	0	56 000
Målning av plåttak	0	22 907
	157 130	78 907

Total underhållskostnad	201 502	120 082
--------------------------------	----------------	----------------

	2008	2007
3 Driftskostnader		
Städning entreprenad	21 793	21 426
Uppvärmningskostnad	170 518	184 369
Vatten- och avloppsavgifter	32 172	27 622
Elavgifter	41 881	30 079
Renhållning	28 611	27 247
Takskottning	3 694	0
Förbrukningsmateriel	0	904
Fastighetsförsäkringar	16 073	16 073
Bredbandsavgifter	46 592	59 263
Kabel-tv	34 123	33 563
	395 457	400 546

4 Personalkostnader

Föreningen hade fram till 2008 11 30 en man anställd.

Löner och ersättningar	7 337	8 004
Sociala avgifter	2 491	3 272
	9 828	11 276

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	195 414	181 387
Inventarier skrivs av på fem år (1/5).	624	0
Tvättutrustning skrivs av på tio år (4/10).	5 313	5 313
	201 351	186 700

6 Inkomstskatt

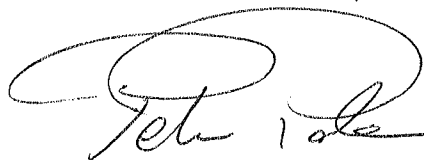
Från och med 2007 är schablonbeskattningen slopad men finansiella intäkter ska även fortsättningsvis tas upp till beskattning. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28 procent.

	2008 12 31	2007 12 31
7 Byggnader och mark		
Ingående byggnadsvärde	20 128 534	20 009 947
Aktiverade investeringar under året	0	118 587
Ackumulerad avskrivning	-1 014 286	-818 872
Mark	7 400 000	7 400 000
Summa bokfört värde	26 514 248	26 709 662
Taxeringsvärde byggnader	12 111 000	12 111 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
	26 911 000	26 911 000
8 Inventarier		
Investering i tvättutrustning	53 125	53 125
Dammsugare 2008	3 124	0
Ackumulerad avskrivning	-21 876	-15 939
	34 373	37 186

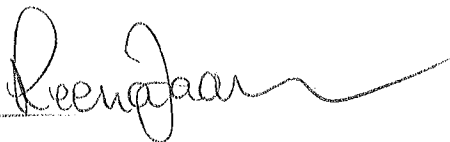
	2008 12 31	2007 12 31		
9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	15 191	1 391		
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalt bredband	11 642	0		
11 Kassa och bankmedel				
Handkassa	1 300	1 300		
Nordea	480 820	915 994		
	482 120	917 294		
12 Insatser				
Belopp vid årets ingång	17 990 511	17 990 511		
13 Fastighetens underhållsfond				
Belopp vid årets ingång	2 768 108	1 811 108		
Avsättning enligt stämmobeslut	61 000	1 061 000		
Uttag enligt stämmobeslut	0	-104 000		
	2 829 108	2 768 108		
14 Fritt eget kapital				
Belopp vid årets ingång	129 929	985 917		
Avsättning fastighetens underhållsfond enligt stämmobeslut	-61 000	-1 061 000		
Uttag fastighetens underhållsfond enligt stämmobeslut	0	104 000		
Årets resultat	-31 123	101 012		
	37 805	129 929		
15 Fastighetslån				
	Skuld	Ränta	Amortering	Bundet till
Nordea Hypotek AB	3 416 091	4,10%	0	rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	2 500 000	4,10%	0	rörlig ränta
	5 916 091		0	
Avgår beräknade amorteringar nästa verksamhetsår redovisade som kortfristig skuld	0			
	5 916 091			

	2008 12 31	2007 12 31
16 Övriga kortfristiga skulder		
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	2 455	5 990
Moms	20 850	11 580
Källskatter	0	200
Beräknade amorteringar nästkommande verksamhetsår	0	0
	89 713	84 178
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader	58 376	55 479
Förutbetalda hyror och avgifter	79 155	69 187
	137 531	124 666
18 Ställda säkerheter:		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Nordea	10 100 000	10 100 000

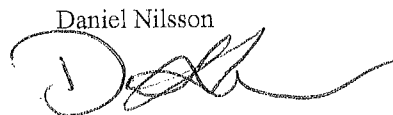
Stockholm 2009-04-06



Pehr Palm



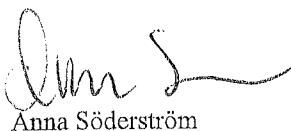
Leena Jaanson



Daniel Nilsson



Anders Gardebring



Anna Söderström

Vår revisionsberättelse har avgivits
Sundsvall 2009-04-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö
Auktoriserad revisor

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 2008. 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 ersättningskyldig 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 27 april 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordenö

Auktoriserad revisor