

**Bostadsrättsföreningen**  
**Madam Flod i Stockholm**  
**Årsredovisning 2010**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010 01 01- 2010 12 31.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 8 juni 2010 bestått av:

Ordinarie	Alexander Kjellström	Ordförande
	Anders Gardebring	Ledamot
	Leena Jaanson	Ledamot
	Johan Bergman	Ledamot

Suppleant Bengt Lindström

### Revisorer

Ordinarie Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### 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 överlåtits 2010 09 01 till Talepi Nico Hoffman Teknik	301	49	2013 12 31	2013 03 30
Barcarole AB, konkurs 2010 11 09 - 2010 12 31	302	64	2011 09 30	2011 09 30
Lilla Begravningsbyrån ny hyresgäst på ovanstående	303	28	2013 07 31	2012 10 31
Lingon Film & Tv Produktion AB	303	28	2014 12 31	2014 06 30
	304	27	2011 09 30	2010 12 31*

\* Uppsagd 2011 05 31, ny hyresgäst 2011 06 01 Sroithong Bangoendee, kontrakt till 2014 05 31

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

### Utveckling

	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgifter lägenhet kr/m <sup>2</sup>	611	611	611	612	595
Kassalikviditet %*	141	319	179	352	161
Belåning kr/m <sup>2</sup>	4 232	3 643	3 643	4 012	4 469
Genomsnittsränta fastighetslån	1,5%	2,1%	5,1%	3,7%	3,1%

\* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

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

Under året har tre bostadsrätter överlåtits.

Årsredovisningen framställd av Förvaltnings AB Castor

### **Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Sverige Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

### **Föreningens stadgar**

Stadgarna registrerades 2009 05 18.

### **Verksamhet under det gångna året.**

Förutom löpande underhåll för 575 514 kronor har periodiskt underhåll för 1 184 626 kronor utförts.

Den stora åtgärden är fasadrenovering, nya hängrännor och stuprör för 987 228 kr.

Se i övrigt sidan sju.

### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	100 095
årets resultat	-1 556 352
	<b>-1 456 257</b>

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsätts enligt budget	94 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	-1 184 000
i ny räkning överföres	-366 257
	<b>-1 456 257</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2010 01 01 -2010 12 31</b>	<b>2009 01 01 -2009 12 31</b>
<b>Föreningens intäkter*</b>	1	1 180 439	1 258 169
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 760 140	-102 076
Fastighetsskatt		-60 589	-58 902
Driftskostnader	3	-489 674	-456 422
Förvaltnings- och externa kostnader		-90 957	-86 835
Personalkostnader	4	-450	-601
Avskrivningar	5	-233 769	-219 573
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 455 140</b>	<b>333 760</b>
Ränteintäkter		668	722
Räntekostnader		-101 880	-125 025
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 556 352</b>	<b>209 458</b>
Inkomstskatt	6	0	-168
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 556 352</b>	<b>209 290</b>
<b>Tillägg till resultaträkning</b>			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-94 000	-181 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		1 184 000	0
<b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b>-466 352</b>	<b>28 290</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2010 12 31</b>	<b>2009 12 31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 079 294	26 303 869
Inventarier	8	48 550	57 744
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 127 844</b>	<b>26 361 613</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	19 169
Övriga fordringar	9	23 295	34 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	21 228	18 784
		<b>44 523</b>	<b>72 424</b>
<i>Kassa och bankmedel</i>	11	836 745	832 879
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>881 268</b>	<b>905 303</b>
<b><u>SUMMA TILLGÅNGAR</u></b>		<b><u>27 009 112</u></b>	<b><u>27 266 916</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	12	17 990 511	17 990 511
Fastighetens underhållsfond	13	2 976 108	2 795 108
		<b>20 966 619</b>	<b>20 785 619</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		100 095	71 805
Årets resultat		-1 556 352	209 290
		<b>-1 456 257</b>	<b>281 095</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 510 362</b>	<b>21 066 714</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	6 873 509	5 916 091
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		373 863	64 613
Skatteskuld		0	0
Övriga kortfristiga skulder	16	68 863	82 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	182 515	136 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>625 241</b>	<b>284 112</b>
<b><u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u></b>		<b><u>27 009 112</u></b>	<b><u>27 266 916</u></b>
Ställda säkerheter	18	10 100 000	10 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	2010	2009
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	1 181 107	1 258 891
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-2 503 690	-830 029
Jämförelsestörande poster	0	0
	<b>-1 322 583</b>	<b>428 862</b>
<b>Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	27 901	-45 591
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	341 129	53
<b>Från den löpande verksamheten</b>	<b>-953 552</b>	<b>383 324</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Ökning (-),/ minskning(+)</b>		
Mark och byggnader	0	0
Maskiner och inventarier	0	-32 565
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	<b>0</b>	<b>-32 565</b>
<b>FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)</b>	<b>-953 552</b>	<b>350 759</b>
<b>Finansiering</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	957 418	0
<b>FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 866</b>	<b>350 759</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>836 745</b>	<b>832 879</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.

NOTER	2010	2009
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Årsavgifter	848 544	848 609
Hysesintäkter, bostäder	58 152	55 380
Hysesintäkter, lokaler	228 517	289 896
Administrativa avgifter	4 570	15 408
Bredbandsavgifter	40 656	48 876
	<b>1 180 439</b>	<b>1 258 169</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	4 336	5 780
Målningsarbeten		0
Hissar	7 394	10 566
Elinstallationer		3 458
Tvättutrustning		1 488
Ventilations- och sanitetskostnad	8 436	7 450
Trädgårdsarbeten	1 791	2 863
Försäkringsskador	553 557	0
	<b>575 514</b>	<b>31 605</b>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Fasadrenovering nya hängrännor o stuprör	987 228	0
Piskbalkong efter vattenskada	140 875	0
Energideklaration	24 769	0
Konsultarvode	5 972	0
Cirkulationspump	25 782	0
Utbyte kallvattenledning	0	31 709
Ventilation i lokal	0	9 000
Elinstallationer i trapphus mm	0	29 762
	<b>1 184 626</b>	<b>70 471</b>
<b>Total underhållskostnad</b>	<b>1 760 140</b>	<b>102 076</b>

	2010	2009
<b>3 Driftskostnader</b>		
Städning entreprenad	22 135	23 988
Fastighetskötsel entreprenad	42 050	39 329
Uppvärmningskostnad	223 007	190 759
Vatten- och avloppsavgifter	32 762	32 762
Elavgifter	17 655	44 134
Renhållning	30 627	34 080
Snöröjning	27 584	0
Förbrukningsmateriel	4 348	860
Fastighetsförsäkringar	15 064	16 877
Bredbandsavgifter	46 830	46 568
Kabel-tv	27 612	27 064
	<b>489 674</b>	<b>456 422</b>

#### 4 Personalkostnader

Löner och ersättningar	0	0
Sociala avgifter	450	601
	<b>450</b>	<b>601</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	224 575	210 379
Inventarier skrivs av på fem år (3/5).	624	624
Tvättutrustning skrivs av på tio år (6/10 2/10)	8 570	8 570
	<b>233 769</b>	<b>219 573</b>

#### 6 Inkomstskatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuell skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

	2010 12 31	2009 12 31
<b>7 Byggnader och mark</b>		
Ingående byggnadsvärde	20 128 534	20 128 534
Ackumulerad avskrivning	-1 449 240	-1 224 665
Mark	7 400 000	7 400 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>26 079 294</b>	<b>26 303 869</b>
Taxeringsvärde byggnader	14 462 000	12 111 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	14 800 000
	<b>31 062 000</b>	<b>26 911 000</b>



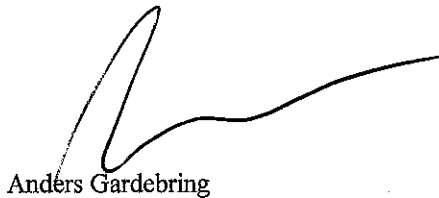
	2010 12 31	2009 12 31		
<b>8 Inventarier</b>				
Investering i tvättutrustning	53 125	53 125		
Dammsugare 2008	3 124	3 124		
Tvättutrustning 2009	32 565	32 565		
Akkumulerad avskrivning	-40 264	-31 070		
	<b>48 550</b>	<b>57 744</b>		
<b>9 Övriga kortfristiga fordringar</b>				
Skattekonto	4 142	7 905		
Skattefordran	0	26 566		
Moms	19 153	0		
	<b>23 295</b>	<b>34 471</b>		
<b>10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Bredband	11 642	11 880		
Comhem	6 861	6 904		
Vatten	2 725	0		
	<b>21 228</b>	<b>18 784</b>		
<b>11 Kassa och bankmedel</b>				
Handkassa	1 300	1 300		
Nordea	835 445	831 579		
	<b>836 745</b>	<b>832 879</b>		
<b>12 Insatser</b>				
Belopp vid årets ingång	<b>17 990 511</b>	<b>17 990 511</b>		
<b>13 Fastighetens underhållsfond</b>				
Belopp vid årets ingång	2 795 108,00	2 829 108		
Avsättning enligt stämmobeslut	181 000	81 000		
Uttag enligt stämmobeslut	0	-115 000		
	<b>2 976 108</b>	<b>2 795 108</b>		
<b>14 Fritt eget kapital</b>				
Belopp vid årets ingång	281 095	37 805		
Avsättning fastighetens underhållsfond enligt stämmobeslut	-181 000	-81 000		
Uttag fastighetens underhållsfond enligt stämmobeslut	0	115 000		
Årets resultat	-1 556 352	209 290		
	<b>-1 456 257</b>	<b>281 095</b>		
<b>15 Fastighetslån</b>	Skuld	Ränta	Amortering	Bundet i
Nordea Hypotek AB	2 477 500	2,48%	30 000	3 mån
Nordea Hypotek AB	3 396 009	2,48,%	40 164	3 mån
Nordea Hypotek AB	1 000 000	2,43%	0	3 mån
	<b>6 873 509</b>		<b>70 164</b>	

	2010 12 31	2009 12 31
<b>16 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	2 455	2 455
Moms	0	14 087
	<b>68 863</b>	<b>82 950</b>
<b>17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna kostnader	84 244	33 090
Förutbetalda hyror och avgifter	98 271	103 459
	<b>182 515</b>	<b>136 549</b>
<b>18 Ställda säkerheter:</b>		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Nordea	<b>10 100 000</b>	<b>10 100 000</b>

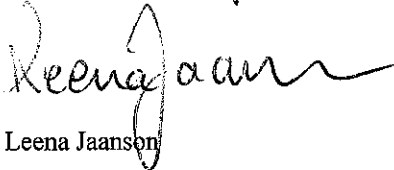
Stockholm 2011-05-19



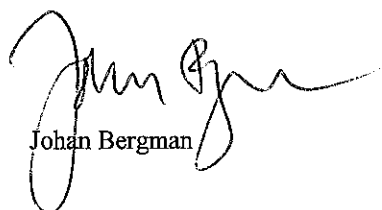
Alexander Kjellström



Anders Gardebring



Leena Jaanson



Johan Bergman

Vår revisionsberättelse har avgivits  
Sundsvall 2011-05-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor

47



## 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 2010. 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 den 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 30 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordens

Auktoriserad revisor