

**Brf Madam Flod**  
**Org nr 769603-4599**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2012**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

### Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Brf Madam Flod äger och förvaltar sedan 1999-10-08 fastigheten Stockholm Paraden 7 med adress Strindbergsgatan 44 med därpå 1932 uppfört flerbostadshus och upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 bostadslägenhet och fyra lokaler med hyresrätt. Föreningens stadgar registrerades 1998-12-29.

Lägenhetsfördelning:

36 stycken      1 rum och kök,

Total bostadsyta: 1 460 m<sup>2</sup>

Total lokalyta:    161 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
Cut it by T	301	49	2013-12-31	2013-03-30
Succale AB	302	64	2014-10-31	2014-01-31
Lilla Begravningsbyrån	303	24	2014-12-31	2014-06-30
Sroithong Bangoendee	304	24	2014-05-31	2013-08-31

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

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

### Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2012-06-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Alexander Kjellström	Ordförande
	Anders Gardebring	Ledamot
	Jenny Hautala	Ledamot
	Peter Markowski	Ledamot
	Erika Sandahl	Ledamot
Suppleant	Ulrika Ersman	

**Revisorer** Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kassalikviditet	%	335	270	141	319	179	352
Årsavgift bostäder per kvm	kr	639	611	611	611	611	612
Driftskostnader per kvm	kr	390	383	357	334	304	306
Fastighetslån per kvm	kr	4 146	4 189	4 232	3 643	3 643	4 012
Genomsnittlig skuldränta	%	3,28	3,30	1,50	2,10	5,10	3,70

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

### Fastighetens tekniska skick

Bostadsrättsföreningen upprättade detta år en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras löpande i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder: Stambyte (2004), installation av bredband (2005), byte dörrar (2005) reglerutrustning värme (2006), byte fönster mot innergård, åtgärda vattenläckage på vind samt piskbalkong (2012).

### Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett.

Förutom löpande underhåll för 14 019 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll som avser ovk för 12 862 kronor samt en upprättad underhållsplan för 26 704 kronor.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-183 864
Årets resultat	128 723
	<hr/>
	kronor -55 141

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	94 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	0
i ny räkning överförs	-149 141
	<hr/>
	kronor -55 141

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	2	<b>1 360 966</b>	<b>1 558 428</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-53 585	-125 615
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-63 760	-61 492
Driftkostnader	4	-632 288	-621 784
Avskrivningar		-268 617	-251 069
<b>Rörelseresultat</b>		<b>342 716</b>	<b>498 468</b>
Ränteintäkter		7 740	1 249
Räntekostnader	5	-221 733	-223 324
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>128 723</b>	<b>276 393</b>
<b>Årets vinst</b>		<b>128 723</b>	<b>276 393</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-94 000	-94 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	0
<b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b>34 723</b>	<b>182 393</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 581 322	25 839 082
Maskiner och inventarier	7	35 148	46 005
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 616 470</b>	<b>25 885 087</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 273	12 546
Övriga kortfristiga fordringar		4 329	4 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	20 530	19 228
		<b>27 132</b>	<b>36 089</b>
Kassa och bankmedel	9	1 343 598	971 780
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 370 730</b>	<b>1 007 869</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 987 200</b>	<b>26 892 956</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 990 511	17 990 511
Fastighetens underhållsfond		1 980 108	1 886 108
		<b>19 970 619</b>	<b>19 876 619</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-183 863	-366 257
Årets vinst		128 723	276 393
		<b>-55 140</b>	<b>-89 864</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 915 479</b>	<b>19 786 755</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	6 663 017	6 733 181
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	11	70 164	70 164
Leverantörsskulder		63 369	21 644
Övriga kortfristiga skulder	12	107 808	100 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	167 363	180 927
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>408 704</b>	<b>373 020</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>26 987 200</b>	<b>26 892 956</b>
Ställda säkerheter	14	10 100 000	10 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs från och med 1997 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 40 år på ursprungligt värde och 10-30 år på därefter gjorda grundförbättringar. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Tvättutrustning	10 år
Inventarier	3-5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2 Föreningens intäkter**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostadsrätter	933 264	848 544
Hyror bostäder	58 152	53 207
Hyror lokaler	309 226	273 912
TV, bredband, telefoni	45 194	34 206
Övriga intäkter, försäkringsersättning	6 311	339 370
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 819	9 189
<b>Summa</b>	<b>1 360 966</b>	<b>1 558 428</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	0	30 735
Hissar	9 074	6 610
Elinstallationer	1 525	1 066
Ventilation och sanitet	0	6 238
Trädgård, utemiljö	3 420	4 496
Konsultarvoden	0	18 000
	14 019	67 145
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	0	58 470
Ventilation och sanitet	12 862	0
Konsultarvoden	26 704	0
	39 566	58 470
<b>Summa</b>	<b>53 585</b>	<b>125 615</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	65 397	77 937
Uppvärmningskostnad	220 693	212 308
Vatten- och avloppsavgifter	34 403	26 741
Elavgifter	35 036	35 997
Renhållning	28 910	51 808
Snöröjning	0	21 401
Förbrukningsinventarier/materiel	1 294	2 679
Fastighetsförsäkringar	16 833	15 817
Kabel-tv	75 848	74 557
Förvaltnings- och externa kostnader	97 180	102 090
Styrelse- och mötesarvoden	42 798	0
Sociala avgifter	13 897	450
<b>Summa</b>	<b>632 289</b>	<b>621 785</b>

Föreningen har inga anställda.

**Not 5 Räntekostnader**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Räntekostnader	221 733	223 324
<b>Summa</b>	<b>221 733</b>	<b>223 324</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 128 534	20 128 534
Utgående anskaffningsvärde	20 128 534	20 128 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 689 452	-1 449 240
Årets avskrivning	-257 760	-240 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 947 212	-1 689 452
Mark	7 400 000	7 400 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>25 581 322</b>	<b>25 839 082</b>
Taxeringsvärde byggnader	14 462 000	14 462 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	16 600 000
	31 062 000	31 062 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	29 600 000	29 600 000
Lokaler	1 462 000	1 462 000

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	97 126	88 814
Årets anskaffning	0	8 312
Ackumulerad avskrivning	-51 122	-40 265
Årets avskrivning	-10 856	-10 856
<b>Summa</b>	<b>35 148</b>	<b>46 005</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Stockholms Vatten	1 500	374
Com hem	7 357	7 181
Bredband	11 673	11 673
<b>Summa</b>	<b>20 530</b>	<b>19 228</b>

**Not 9 Kassa och bankmedel**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Kassa	984	984
Nordea företagskonto	825 289	861 074
Nordea sparkonto företag	517 325	109 722
<b>Summa</b>	<b>1 343 598</b>	<b>971 780</b>

**Not 10 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Eget kapital 2012-01-01</b>	17 990 511	1 886 108	-366 257	276 393	19 786 755
Avsättning till underhållsfond		94 000	-94 000		
Anspråktagande av underhållsfond					
Omföring av föregående års resultat			276 393	-276 393	
Årets resultat				128 723	128 723
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	17 990 511	1 980 108	-183 864	128 724	19 915 478

**Not 11 Fastighetslån**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea hypotek AB	2,57%	30 000	2 417 500	3 månaders
Nordea hypotek AB	3,61%		1 000 000	rörlig ränta
Nordea hypotek AB	2,57%	40 164	3 315 681	3 månaders
Summa fastighetslån		70 164	6 733 181	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-70 164	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>6 663 017</b>	

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Deposition för hyresavtal 01 301	21 408	21 408
Deposition för hyresavtal 01 302	30 000	30 000
Deposition för hyresavtal 01 303	18 000	18 000
Deposition för hyresavtal 01 304	18 000	18 000
Förskott från medlemmar för nya balkonger	2 455	2 455
Momsavräkning	17 945	10 422
<b>Summa</b>	<b>107 808</b>	<b>100 285</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

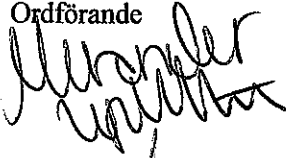
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	5 449	4 644
Övriga upplupna kostnader	85 459	84 890
Förutbetalda hyror och avgifter	76 455	91 393
<b>Summa</b>	<b>167 363</b>	<b>180 927</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar Nordea hypotek AB	10 100 000	10 100 000
	<b>10 100 000</b>	<b>10 100 000</b>

Stockholm 2013-04-15

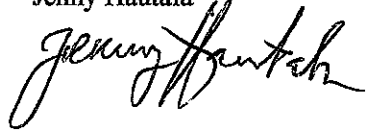
Alexander Kjellström  
Ordförande



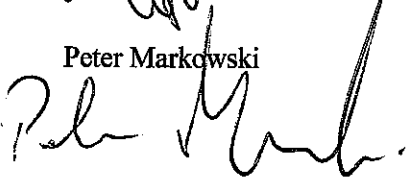
Anders Gardebring



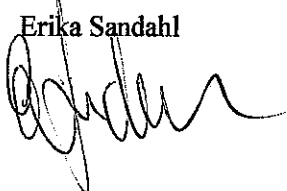
Jenny Hautala



Peter Markowski

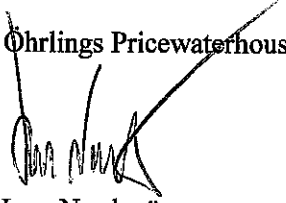


Erika Sandahl



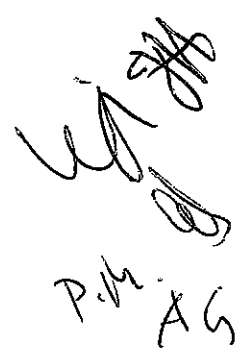
Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor

*[Faint, illegible text from a document, possibly a list of names or a table, mostly obscured by the signature and other markings.]*



P.M. AG



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Madam Flod org nr 769603-4599

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Madam Flod för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Madam Flod för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 23 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Auktoriserad revisor