

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2013**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

### 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 36 lägenheter med bostadsrätt 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.brffmadamflod.se](http://www.brffmadamflod.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 2013-05-22 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>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kassalikviditet	%	740	335	270	141	319	179
Årsavgift bostäder per kvm	kr	649	639	611	611	611	611
Driftskostnader per kvm	kr	406	390	383	357	334	304
Fastighetslån per kvm	kr	3 494	4 146	4 189	4 232	3 643	3 643
Genomsnittlig skuldränta	%	2,59	3,28	3,30	1,50	2,10	5,10

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 4 överlåtelser skett.

Föreningens hyresrätt är ombildad till bostadsrätt och såld under året.

Föreningen har betalat ett av sina lån, 1 000 0000 kronor.

Förutom löpande underhåll för 29 554 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll som avser ny torktummlare för 36 620 kronor samt installation av 4 styckna rörelsedetektorer för 14 700 kronor.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-149 140
Årets resultat	97 307
	<hr/>
	kronor -51 833

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	113 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-16 000
i ny räkning överförs	-148 833
	<hr/>
	kronor -51 833

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	2	<b>1 339 285</b>	<b>1 360 966</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-80 874	-53 585
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-69 080	-63 760
Driftskostnader	4	-657 486	-632 288
Avskrivningar		-286 143	-268 617
<b>Rörelseresultat</b>		<b>245 702</b>	<b>342 716</b>
Ränteintäkter		12 259	7 740
Räntekostnader	5	-160 654	-221 733
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>97 307</b>	<b>128 723</b>
<b>Årets vinst</b>		<b>97 307</b>	<b>128 723</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-113 000	-94 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		16 000	0
<b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b>307</b>	<b>34 723</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 305 410	25 581 322
Maskiner och inventarier	7	24 917	35 148
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 330 327</b>	<b>25 616 470</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 273
Övriga kortfristiga fordringar		4 239	4 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 609	20 530
		<b>38 848</b>	<b>27 132</b>
Kassa och bankmedel	9	2 967 733	1 343 598
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 006 581</b>	<b>1 370 730</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 336 908</b>	<b>26 987 200</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 315 511	17 990 511
Fastighetens underhållsfond		2 074 108	1 980 108
		<b>22 389 619</b>	<b>19 970 619</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-149 140	-183 863
Årets vinst		97 307	128 723
		<b>-51 833</b>	<b>-55 140</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 337 786</b>	<b>19 915 479</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	5 592 853	6 663 017
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	11	70 164	70 164
Leverantörsskulder		64 674	63 369
Övriga kortfristiga skulder	12	109 390	107 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	162 041	167 363
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>406 269</b>	<b>408 704</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>28 336 908</b>	<b>26 987 200</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>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostadsrätter	947 277	933 264
Hyror bostäder	19 384	58 152
Hyror lokaler	315 354	309 226
TV, bredband, telefoni	48 271	45 194
Övriga intäkter, försäkringsersättning	0	6 311
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 999	8 819
<b>Summa</b>	<b>1 339 285</b>	<b>1 360 966</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	6 734	0
Hissar	9 269	9 074
Elinstallationer	0	1 525
Värmeinstallationer	2 414	0
Ventilation och sanitet	3 048	0
Trädgård, utemiljö	8 089	3 420
	<u>29 554</u>	<u>14 019</u>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Elinstallationer	14 700	0
Tvättstugor	36 620	0
Ventilation och sanitet	0	12 862
Konsultarvoden	0	26 704
	<u>51 320</u>	<u>39 566</u>
<b>Summa</b>	<b>80 874</b>	<b>53 585</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	87 544	65 397
Uppvärmningskostnad	220 695	220 693
Vatten- och avloppsavgifter	33 454	34 403
Elavgifter	31 319	35 036
Renhållning	39 268	28 910
Förbrukningsinventarier/materiel	0	1 294
Fastighetsförsäkringar	17 362	16 833
Kabel-tv	75 980	75 848
Förvaltnings- och externa kostnader	92 939	97 180
Styrelse- och mötesarvoden	44 496	42 798
Sociala avgifter	14 430	13 897
<b>Summa</b>	<b>657 487</b>	<b>632 289</b>

Föreningen har inga anställda.

**Not 5 Räntekostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader	160 654	221 733
<b>Summa</b>	<b>160 654</b>	<b>221 733</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 128 534	20 128 534
Utgående anskaffningsvärde	20 128 534	20 128 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 947 212	-1 689 452
Årets avskrivning	-275 912	-257 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 223 124	-1 947 212
Mark	7 400 000	7 400 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>25 305 410</b>	<b>25 581 322</b>
Taxeringsvärde byggnader	16 233 000	14 462 000
Taxeringsvärde mark	21 119 000	16 600 000
	37 352 000	31 062 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	34 800 000	29 600 000
Lokaler	2 552 000	1 462 000

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	97 126	97 126
Akkumulerad avskrivning	-61 978	-51 122
Årets avskrivning	-10 231	-10 856
<b>Summa</b>	<b>24 917</b>	<b>35 148</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Stockholms Vatten	3 022	1 500
Com hem	7 219	7 357
Bredband	11 678	11 673
Förvaltning	12 690	0
<b>Summa</b>	<b>34 609</b>	<b>20 530</b>

**Not 9 Kassa och bankmedel**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Kassa	984	984
Plusgiro	450	0
Nordea företagskonto	943 002	825 289
Nordea sparkonto företag	2 023 297	517 325
<b>Summa</b>	<b>2 967 733</b>	<b>1 343 598</b>

**Not 10 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse avgift</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Eget kapital 2013-01-01</b>	17 990 511		1 980 108	-183 864		19 915 478
Förändring grund, upplåtelseavg	493 758	1 831 242				2 325 000
Avsättning till underhållsfond			94 000	-94 000		-
Ianspråktagande av underhållsfond						-
Omföring av föregående års resultat				128 723	-128 723	-
Årets resultat					97 307	97 307
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	18 484 269	1 831 242	2 074 108	-149 141	97 307	22 337 785

**Not 11 Fastighetslån**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea hypotek AB	2,41%	30 000	2 387 500	3 månaders
Nordea hypotek AB	2,41%	40 164	3 275 517	3 månaders
Summa fastighetslån		70 164	5 663 017	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-70 164	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>5 592 853</b>	

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</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	19 527	17 945
<b>Summa</b>	<b>109 390</b>	<b>107 808</b>

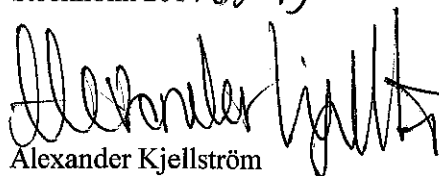
**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen fastighetskatt	10 048	5 449
Övriga upplupna kostnader	71 843	85 459
Förutbetalda hyror och avgifter	80 150	76 455
<b>Summa</b>	<b>162 041</b>	<b>167 363</b>

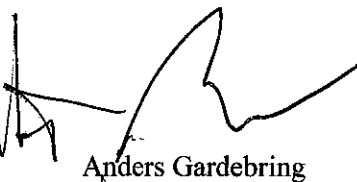
**Not 14 Ställda säkerheter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar Nordea hypotek AB	10 100 000	10 100 000
	<b>10 100 000</b>	<b>10 100 000</b>

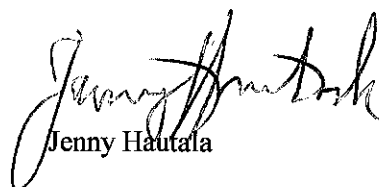
Stockholm 2014-03-13



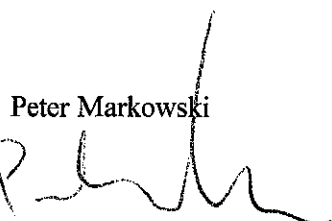
Alexander Kjellström  
Ordförande



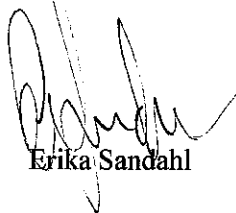
Anders Gardebring



Jenny Häutala



Peter Markowski



Erika Sandahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-03-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordens  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Madam Flod för år 2013.

#### *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.

#### *Revisorns 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 2013 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 för föreningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Madam Flod för år 2013.

#### *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.

#### *Revisorns 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

#### *Uttalanden*

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

Sundsvall den 20 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Norden  
Auktoriserad revisor