

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2014**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till 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.

Lägenhetsfördelning:

36 stycken      1 rum och kök,

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

Total lokalyta:    161 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Hyresgäster i lokalerna	Nr	Yta	Kontraktet löper ut	Uppsäges senast
Cut it by T	301	49	2016-12-31	2016-03-30
Succale AB	302	64	2017-10-31	2017-01-31
Lilla Begravningsbyrå	303	24	2015-12-31	2015-06-30
Sroithong Bangoendee	304	24	2017-05-31	2016-08-31

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

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam takaltan i söderläge.  
Cykelförråd finns i källaren.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har under året skötts av Trångsunds Trädgårds & Fastighetsservice och trappstädningen av Maries Puts & Städ Fastighet.

### **Fastighetens tekniska status**

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), ny torktummlare (2013)

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Förutom löpande underhåll för 40 342 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll som byte av tvättmaskin för 31 034 kronor, åtgärdat soprummen mot gnagare för 62 843 kronor samt konsultarbete av ledningar i marken för 11 454 kronor.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Föreningen har tecknat nytt avtal med städfirma till Tholin Städservice 2015.  
Projektarbete av innegården påbörjas 2015 samt omläggning av tak 2016.  
Föreningen har tecknat ett avtal med en fristående byggkonsult firma till projektarbetet.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.  
Under året har 11 överlåtelser skett.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-04-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Alexander Kjellström	Ordförande
	Anders Gardebring	Ledamot
	Jenny Hautala	Ledamot
	Peter Markowski	Ledamot
	Erika Sandahl	Ledamot
Suppleant	Caroline Norman	
	Martin Söderlind	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

## Stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2009-05-18.

## FLERÅRSJÄMNFÖRELSE

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning	kr	1 342	1 339				
Resultat efter finansiella poster	kr	-4	97				
Kassalikviditet	%	801	740	335	270	141	179
Årsavgift bostäder per kvm	kr	656	649	639	611	611	611
Driftskostnader per kvm	kr	442	406	390	383	357	304
Fastighetslån per kvm	kr	3 450	3 494	4 146	4 189	4 232	3 643
Genomsnittlig skuldränta	%	2,06	2,59	3,28	3,30	1,50	5,10
Soliditet	%	79	79				

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-148 833
Årets resultat	-4 372
	<hr/>
kronor	-153 205

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgeenlig reservering	113 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-105 000
Balanseras i ny räkning	-161 205
	<hr/>
kronor	-153 205

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 342 360	1 339 285
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 342 360</b>	<b>1 339 285</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-716 097	-655 575
Övriga externa kostnader		-107 950	-92 939
Personalkostnader	4	-58 274	-58 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 354	-286 143
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 236 675</b>	<b>-1 093 583</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>105 685</b>	<b>245 702</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknade resultatposter		6 642	12 259
Räntekostnader och liknade resultatposter		-116 699	-160 654
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 057</b>	<b>-148 395</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 372</b>	<b>97 307</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 372</b>	<b>97 307</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 961 287	25 305 410
Maskiner och inventarier	6	14 686	24 917
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 975 973</b>	<b>25 330 327</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		25 718	0
Övriga fordringar		4 092	4 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 403	34 609
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>83 213</b>	<b>38 848</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	7	3 207 654	2 967 733
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 207 654</b>	<b>2 967 733</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 290 867</b>	<b>3 006 581</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 266 840</b>	<b>28 336 908</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 315 511	20 315 511
Fond för yttre underhåll		2 171 108	2 074 108
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 486 619</b>	<b>22 389 619</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-148 833	-149 140
Årets resultat		-4 372	97 307
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-153 205</b>	<b>-51 833</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 333 414</b>	<b>22 337 786</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 522 689	5 592 853
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 522 689</b>	<b>5 592 853</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	70 164	70 164
Leverantörsskulder		69 754	64 674
Övriga skulder	10	108 666	109 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 153	162 041
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>410 737</b>	<b>406 269</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>28 266 840</b>	<b>28 336 908</b>
Ställda säkerheter	11	10 100 000	10 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

#### Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader och inventarier skrivs systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod, från och med bokslutet 2014, enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Inventarier	5-10 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.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

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.

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostadsrätter	958 872	947 277
Hyror bostäder	0	19 384
Hyror lokaler	316 186	315 354
TV, bredband, telefoni	51 372	48 271
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 930	8 999
<b>Summa</b>	<b>1 342 360</b>	<b>1 339 285</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	40 342	29 554
Periodiskt underhåll	105 332	51 320
Uppvärmningskostnad	206 388	220 695
Rengöring ventilation, brandskydd	7 405	0
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	76 005	87 544
Vatten- och avloppsavgifter	37 261	33 454
Elavgifter	28 692	31 319
Renhållning	42 655	39 268
Förbrukningsinventarier/materiel	9 351	0
Fastighetsförsäkringar	17 309	17 362
Kabel-tv	76 025	75 980
Fastighetskatt, fastighetsavgift	69 332	69 080
<b>Summa</b>	<b>716 097</b>	<b>655 576</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löner och ersättningar till styrelsen	44 000	44 496
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 274	14 430
<b>Summa</b>	<b>58 274</b>	<b>58 926</b>

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvode faställda av föreningsstämman.



**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 128 534	20 128 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 128 534	20 128 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 223 124	-1 947 212
Årets avskrivningar	-344 123	-275 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 567 247	-2 223 124
Mark	7 400 000	7 400 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>24 961 287</b>	<b>25 305 410</b>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 233 000	16 233 000
Taxeringsvärde mark	21 119 000	21 119 000
	37 352 000	37 352 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	34 800 000	34 800 000
Lokaler	2 552 000	2 552 000

**Not 6 Maskiner och inventarier**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	97 126	97 126
Utgående anskaffningsvärde	97 126	97 126
Ingående ackumulerad avskrivning	-72 209	-61 978
Årets avskrivning	-10 231	-10 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 440	-72 209
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>14 686</b>	<b>24 917</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Kassa	984	984
Plusgiro	0	450
Nordea företagskonto	1 176 878	943 002
Nordea sparkonto företag	2 029 792	2 023 297
<b>Summa</b>	<b>3 207 654</b>	<b>2 967 733</b>

**Not 8 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	18 484 269	1 831 242	2 074 108	-149 140	97 307	22 337 786
Avsättning till yttre underhåll			113 000	-113 000		-
Ianspråktagande av yttre underhåll			-16 000	16 000		-
Omföring av föregående års resultat				97 307	-97 307	-
Årets resultat					-4 372	-4 372
<b>Belopp vid årets utgång</b>	18 484 269	1 831 242	2 171 108	-148 833	-4 372	22 333 414

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea hypotek AB	1,52%	30 000	2 357 500	3 månaders
Nordea hypotek AB	1,52%	40 164	3 235 353	3 månaders
Summa fastighetslån		70 164	5 592 853	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-70 164	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>5 522 689</b>	

**Not 10 Övriga skulder**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</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	18 803	19 527
<b>Summa</b>	<b>108 666</b>	<b>109 390</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar Nordea hypotek AB	10 100 000	10 100 000
	<b>10 100 000</b>	<b>10 100 000</b>

Stockholm 2015-

Alexander Kjellström  
Ordförande

Anders Gardebring

Jenny Hautala

Peter Markowski

Erika Sandahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor