

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

---

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

#### 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 st 1 rum och kök,

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

Total lokalyta: 161 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Hyresgäster i lokalerna	Nr	Yta	Kontraktet löper ut	Uppsäges senast
Cut it by T	301	49	2019-12-31	2019-03-31
BMS & Green Tech Solutions AB	302	64	2018-10-31	2018-01-31
Lilla Begravningsbyrån	303	24	2017-12-31	2017-06-30
Sroithong Bangoendee	304	24	2020-05-31	2019-08-31

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 & Fastighetservice och trappstädningen av AT Städservice (Tholin Städservice).

## **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 torktumlare (2013), ny tvättmaskin (2014), renovering av källarplan (2015), byte av ytterdörr mot innergård (2015), plattläggning på innergård (2015)

## **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Förutom löpande underhåll för 65 127 kronor har föreningen under året utfört följande periodiskt underhåll:

- Reparation av skiffertak

## **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Underhåll av fastigheten kommer att ske utifrån den årliga fastighetsbesiktningen.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskåpåret utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.  
Under året har 5 överlåtelser skett.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2016-04-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Helena Blomqvist	Ordförande
	Caroline Norman	Ledamot
	Annica Söderberg	Ledamot
	Carolina Thonning	Ledamot (Flyttat)
	Sofie Wikander	Ledamot
Suppleant	Martin Söderlind	

Styrelsen har under räkenskåpåret haft 6 st protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2009-05-18.

## FLERÅRÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	1 351	1 253	1 342	1 339	1 361
Resultat efter finansiella poster	kr	98	-188	-4	97	129
Kassalikviditet	%	247	102	801	740	335
Soliditet	%	89	89	79	79	
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	657	657	657	649	639
Driftskostnader per kvm	kr	449	535	442	406	390
Fastighetslån per kvm	kr	1 561	1 561	3 450	3 494	4 146
Genomsnittlig skuldränta	%	0,97	1,43	2,06	2,59	3,28

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I 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	2 179 108	-161 205	-187 620	22 145 794
Avsättning till yttre underhåll			113 000	-113 000		
Ianspråktagande av yttre underhåll			-217 733	217 733		
Omföring av föregående års resultat				-187 620	187 620	
Årets resultat					98 167	98 167
<b>Belopp vid årets utgång</b>	18 484 269	1 831 242	2 074 375	-244 092	98 167	22 243 961

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-244 092
Årets resultat	98 167
	<hr/>
kronor	-145 925

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	130 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-50 485
Balanseras i ny räkning	-225 440
	<hr/>
kronor	-145 925

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 350 625	1 252 679
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 350 625</b>	<b>1 252 679</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-728 574	-867 569
Övriga externa kostnader		-104 469	-101 855
Personalkostnader	4	-58 931	-58 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-335 991	-348 211
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 227 965</b>	<b>-1 376 435</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>122 660</b>	<b>-123 756</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknade resultatposter		74	4
Räntekostnader och liknade resultatposter		-24 567	-63 868
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 493</b>	<b>-63 864</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>98 167</b>	<b>-187 620</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>98 167</b>	<b>-187 620</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	24 285 261	24 617 164
Maskiner och inventarier	7	6 510	10 598
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 291 771</b>	<b>24 627 762</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	15 468
Övriga fordringar		6 458	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 180	51 012
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>46 638</b>	<b>66 532</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	8	763 118	326 142
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>763 118</b>	<b>326 142</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>809 756</b>	<b>392 674</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 101 527</b>	<b>25 020 436</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 484 269	18 484 269
Upplåtelseavgifter		1 831 242	1 831 242
Fond för yttre underhåll		2 074 375	2 179 108
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 389 886</b>	<b>22 494 619</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-244 091	-161 205
Årets resultat		98 167	-187 620
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-145 924</b>	<b>-348 825</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 243 962</b>	<b>22 145 794</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 530 189	2 490 025
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 530 189</b>	<b>2 490 025</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	0	40 164
Leverantörsskulder		71 565	50 200
Skatteskulder		5 176	616
Övriga skulder	10	104 210	111 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		146 425	181 826
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>327 376</b>	<b>384 617</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 101 527</b>	<b>25 020 436</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	98 167	-187 620
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	335 991	348 211
Förändring av skatteskuld/fordran	4 560	-8 952
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>438 718</b>	<b>151 639</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kundfordringar	19 894	16 681
Förändring av kortfristiga skulder	-21 637	12 832
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>436 975</b>	<b>181 152</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Byggnader och mark	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Minskning av långfristiga skulder	0	-3 062 664
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-3 062 664</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>436 975</b>	<b>-2 881 512</b>
Likvida medel vid årets början	326 142	3 207 654
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>763 117</b>	<b>326 142</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### 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.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	958 872	958 872
Hyror lokaler	336 048	239 633
TV, bredband, telefoni	47 772	45 162
Övriga intäkter	0	2 455
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 933	6 556
<b>Summa</b>	<b>1 350 625</b>	<b>1 252 678</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Löpande underhåll	65 127	70 017
Periodiskt underhåll	50 485	217 733
Uppvärmningskostnad	230 728	212 059
Fastighetskötsel/städning entreprenad	102 266	104 921
Vatten- och avloppsavgifter	40 193	36 412
Elavgifter	29 469	26 241
Renhållning	25 245	33 133
Förbrukningsinventarier/materiel	2 759	2 060
Fastighetsförsäkringar	18 505	17 966
Kabel-TV	88 970	76 760
Fastighetskatt, fastighetsavgift	74 828	70 268
<b>Summa</b>	<b>728 575</b>	<b>867 570</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Löner och ersättningar till styrelsen	44 500	44 400
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 431	14 400
<b>Summa</b>	<b>58 931</b>	<b>58 800</b>

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

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 128 534	20 128 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 128 534	20 128 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 243 273	-2 567 247
Årets avskrivningar	0	-344 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 243 273	-2 911 370
Mark	7 400 000	7 400 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>24 285 261</b>	<b>24 617 164</b>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 122 000	16 233 000
Taxeringsvärde mark	27 196 000	21 119 000
	43 318 000	37 352 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	40 400 000	34 800 000
Lokaler	2 918 000	2 552 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	10 100 000	10 100 000
	<b>10 100 000</b>	<b>10 100 000</b>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	97 126	97 126
Utgående anskaffningsvärde	97 126	97 126
Ingående ackumulerad avskrivning	-86 528	-82 440
Årets avskrivning	-4 088	-4 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 616	-86 528
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>6 510</b>	<b>10 598</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Kassa	984	984
Plusgiro	600	0
Nordea företagskonto	758 533	322 158
Nordea sparkonto företag	3 000	3 000
<b>Summa</b>	<b>763 117</b>	<b>326 142</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

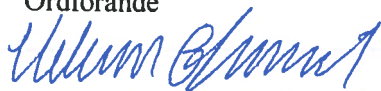
	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea hypotek AB	0,95%	-	<u>2 530 189</u>	2017-11-15
Summa fastighetslån		0	2 530 189	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld				
<b>Summa långfristig del</b>			<b>2 530 189</b>	

**Not 10 Övriga skulder**

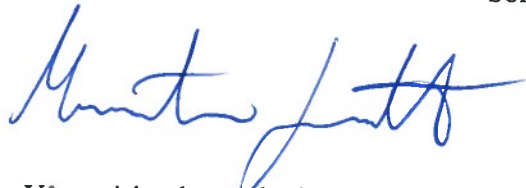
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Deposition för hyresavtal 01 301	21 408	36 408
Deposition för hyresavtal 01 302	30 000	30 000
Deposition för hyresavtal 01 303	18 000	18 000
Deposition för hyresavtal 01 304	18 000	18 000
Momsavräkning	16 802	9 403
<b>Summa</b>	<b>104 210</b>	<b>111 811</b>

Stockholm 2017-

Helena Blomqvist  
Ordförande




Martin Söderlind



Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor

  
Caroline Norman  
Annica Söderberg  
Sofie Wikander