Brf Madam Flod
Org nr 769603-4599

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- noter 8

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31.

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 m2
Total lokalyta: 161 m2

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	2016-12-31	2016-03-31
BMS & Green Tech Solutions AB	302	64	2018-10-31	2018-01-31
Lilla Begravningsbyrån	303	24	2016-12-31	2016-06-30
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 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).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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 70 017 kronor har föreningen under året utfört följande periodiskt underhåll:

- Ny radiator i trapphus
- Ommålningsarbeten
- Byte dörrparti mot gården
- Byte ståldörr till piskbalkong
- Lagt plattor på innergården och gjort i ordning ett cykelställ

Föreningen har under året löst ett lån på 2 335 000 kr samt gjort en extra amortering på 665 000 kr på det kvarvarande lånet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2016 planerar föreningen att besiktiga taket.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.
Under året har 7 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2015-04-29 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Helena Blomqvist	Ordförande
	Martin Paulsson	Ledamot (flyttat och avgått under året)
	Annica Söderberg	Ledamot
	Carolina Thonning	Ledamot
	Sofie Wikander	Ledamot
Suppleant	Caroline Norman	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 st protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2009-05-18.

FLERÅRÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	kr	1 253	1 342	1 339		
Resultat efter finansiella poster	kr	-188	-4	97		
Kassalikviditet	%	102	801	740	335	270
Soliditet	%	89	79	79		
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	657	657	649	639	611
Driftskostnader per kvm	kr	535	442	406	390	383
Fastighetslån per kvm	kr	1 561	3 450	3 494	4 146	4 189
Genomsnittlig skuldränta	%	1,43	2,06	2,59	3,28	3,30

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat		-161 205
Årets resultat		-187 620
	kronor	-348 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar		113 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-217 733
Balanseras i ny räkning		-244 092
	kronor	-348 825

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

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 252 679	1 342 360
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		**1 252 679**	**1 342 360**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-867 569	-716 097
Övriga externa kostnader		-101 855	-107 950
Personalkostnader	4	-58 800	-58 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 211	-354 354
Summa rörelsekostnader		**-1 376 435**	**-1 236 675**
Rörelseresultat		**-123 756**	**105 685**
Finasiella poster			
Ränteintäkter och liknade resultatposter		4	6 642
Räntekostnader och liknade resultatposter		-63 868	-116 699
Summa finansiella poster		**-63 864**	**-110 057**
Resultat efter finansiella poster		**-187 620**	**-4 372**
Årets resultat		**-187 620**	**-4 372**

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	24 617 164	24 961 287
Maskiner och inventarier	6	10 598	14 686
Summa anläggningstillgångar		**24 627 762**	**24 975 973**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 468	25 718
Övriga fordringar		52	4 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 012	53 403
Summa kortfristiga fordringar		**66 532**	**83 213**
Kassa och bank			
Kassa och bankmedel	7	326 142	3 207 654
Summa kassa och bank		**326 142**	**3 207 654**
Summa omsättningstillgångar		**392 674**	**3 290 867**
Summa tillgångar		**25 020 436**	**28 266 840**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 484 269	18 484 269
Upplåtelseavgifter		1 831 242	1 831 242
Fond för yttre underhåll		2 179 108	2 171 108
Summa bundet eget kapital		**22 494 619**	**22 486 619**
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-161 205	-148 833
Årets resultat		-187 620	-4 372
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		**-348 825**	**-153 205**
Summa eget kapital		**22 145 794**	**22 333 414**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 490 025	5 522 689
Summa långfristiga skulder		**2 490 025**	**5 522 689**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	40 164	70 164
Leverantörsskulder		50 200	69 754
Skatteskulder		616	9 568
Övriga skulder	10	111 811	108 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 826	152 585
Summa kortfristiga skulder		**384 617**	**410 737**
Summa eget kapital och skulder		**25 020 436**	**28 266 840**
Ställda säkerheter	11	10 100 000	10 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Materilella 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

	2015	2014
Årsavgifter	958 872	958 872
Hyror lokaler	239 633	316 186
TV, bredband, telefoni	45 162	51 372
Övriga intäkter	2 455	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 556	15 930
Summa	**1 252 678**	**1 342 360**

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Löpande underhåll	70 017	40 342
Periodiskt underhåll	217 733	105 332
Uppvärmningskostnad	212 059	206 388
Rengöring ventilation, brandskydd	0	7 405
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	104 921	76 005
Vatten- och avloppsavgifter	36 412	37 261
Elavgifter	26 241	28 692
Renhållning	33 133	42 655
Förbrukningsinventarier/materiel	2 060	9 351
Fastighetsförsäkringar	17 966	17 309
Kabel-TV	76 760	76 025
Fastighetskatt, fastighetsavgift	70 268	69 332
Summa	**867 570**	**716 097**

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Löner och ersättningar till styrelsen	44 400	44 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 400	14 274
Summa	**58 800**	**58 274**

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

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 128 534	20 128 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 128 534	20 128 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 567 247	-2 223 124
Årets avskrivningar	-344 123	-344 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 911 370	-2 567 247
Mark	7 400 000	7 400 000
Summa bokfört värde	**24 617 164**	**24 961 287**
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

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	97 126	97 126
Utgående anskaffningsvärde	97 126	97 126
Ingående ackumulerad avskrivning	-82 440	-72 209
Årets avskrivning	-4 088	-10 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 528	-82 440
Summa bokfört värde	**10 598**	**14 686**

Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	984	984
Nordea företagskonto	322 158	1 176 878
Nordea sparkonto företag	3 000	2 029 792
Summa	**326 142**	**3 207 654**

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	18 484 269	1 831 242	2 171 108	-148 833	-4 372	22 333 414
Avsättning till yttre underhåll			113 000	-113 000		
Ianspråktagande av yttre underhåll			-105 000	105 000		
Omföring av föregående års resultat				-4 372	4 372	
Årets resultat					-187 620	-187 620
Belopp vid årets utgång	18 484 269	1 831 242	2 179 108	-161 205	-187 620	22 145 794

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta	Amortering kommande år	Skuld	Omsättes
Nordea hypotek AB	0,95%	40 164	2 530 189	3 mån
Summa fastighetslån		40 164	2 530 189	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-40 164	
Summa långfristig del			**2 490 025**	

Not 10 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Deposition för hyresavtal 01 301	36 408	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	0	2 455
Momsavräkning	9 403	18 803
Summa	**111 811**	**108 666**

Not 11 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar		
Nordea hypotek AB	10 100 000	10 100 000
	10 100 000	**10 100 000**

Stockholm 2016-04-06

Helena Blomqvist
Ordförande

Annica Söderberg

Carolina Thonning

Sofie Wikander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Nordenö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Madam Flod, org.nr 769603-4599

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Madam Flod för år 2015.

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 2015 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 Brf Madam Flod för år 2015.

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.

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 11 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Nordenö
Auktoriserad revisor