

Brf Madam Flod
Org nr 769603-4599

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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	Uppsäges	
				löper ut	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 Begravningsbyrå	303	24	2018-12-31	2018-06-30	
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 & 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), 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 1 315 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

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 26 348 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Underhåll av fastigheten kommer att ske utifrån den årliga fastighetsbesiktningen.

MEDLEMSINFORMATION

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

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-04-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Helena Blomqvist	Ordförande
	Caroline Norman	Ledamot
	Annica Söderberg	Ledamot
	Sofie Wikander	Ledamot
Suppleant	Arvid Broms	

Föreningen hade en extra föreningsstämma 2017-05-27.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 st protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2009-05-18.

FLERÅRÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	1 364	1 351	1 253	1 342	1 339
Resultat efter finansiella poster	kr	219	98	-188	-4	97
Kassalikviditet	%	382	247	102	801	740
Soliditet	%	89	89	89	79	79
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	657	657	657	657	649
Driftskostnader per kvm	kr	388	449	535	442	406
Fastighetslån per kvm	kr	1 561	1 561	1 561	3 450	3 494
Genomsnittlig skuldränta	%	0,99	0,97	1,43	2,06	2,59

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>
Belopp vid årets ingång	18 484 269	1 831 242	2 074 375	-244 092	98 167	22 243 961
Avsättning till yttre underhåll			130 000	-130 000		
Ianspråktagande av yttre underhåll			-50 485	50 485		
Omföring av föregående års resultat				98 167	-98 167	
Årets resultat					219 007	219 007
Belopp vid årets utgång	18 484 269	1 831 242	2 153 890	-225 440	219 007	22 462 968

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-225 439
Årets resultat	219 007
kronor	-6 432

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	130 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-136 432
kronor	-6 432

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

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 364 432	1 350 625
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 364 432	1 350 625
 Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-629 016	-728 574
Övriga externa kostnader		-97 617	-104 469
Personalkostnader	4	-58 419	-58 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-335 160	-335 991
Summa rörelsekostnader		-1 120 212	-1 227 965
 Rörelseresultat		244 220	122 660
 Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknade resultatposter		18	74
Räntekostnader och liknade resultatposter		-25 231	-24 567
Summa finansiella poster		-25 213	-24 493
 Resultat efter finansiella poster		219 007	98 167
 Årets resultat		219 007	98 167

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	23 953 358	24 285 261
Maskiner och inventarier	7	3 253	6 510
Summa anläggningstillgångar		23 956 611	24 291 771
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 152	6 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 246	40 180
Summa kortfristiga fordringar		43 398	46 638
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	8	1 360 919	763 118
Summa kassa och bank		1 360 919	763 118
Summa omsättningstillgångar		1 404 317	809 756
Summa tillgångar		25 360 928	25 101 527
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 484 269	18 484 269
Upplåtelseavgifter		1 831 242	1 831 242
Fond för yttre underhåll		2 153 890	2 074 375
Summa bundet eget kapital		22 469 401	22 389 886
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-225 439	-244 091
Årets resultat		219 007	98 167
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-6 432	-145 924
Summa eget kapital		22 462 969	22 243 962
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 530 189	2 530 189
Summa långfristiga skulder		2 530 189	2 530 189
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 020	71 565
Skatteskulder		6 868	5 176
Övriga skulder	10	106 528	104 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 354	146 425
Summa kortfristiga skulder		367 770	327 376
Summa eget kapital och skulder		25 360 928	25 101 527

Kassaflödesanalys	2017	2016
Löpande verksamhet		
Årets resultat	219 007	98 167
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	335 160	335 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	554 167	434 158
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	3 240	19 894
Förändring av leverantörsskulder	3 455	21 365
Förändring av kortfristiga skulder	36 939	-38 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	597 801	436 975
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	597 801	436 975
Likvida medel vid årets början	763 117	326 142
Likvida medel vid årets slut	1 360 918	763 117

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	958 872	958 872
Hyror lokaler	351 790	336 048
TV, bredband, telefoni	47 772	47 772
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 998	7 933
Summa	1 364 432	1 350 625

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	26 348	65 127
Periodiskt underhåll	0	50 485
Uppvärmningskostnad	222 700	230 728
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	107 391	102 266
Vatten- och avloppsavgifter	42 247	40 193
Elavgifter	25 790	29 469
Renhållning	26 013	25 245
Förbrukningsinventarier/materiel	781	2 759
Fastighetsförsäkringar	18 691	18 505
Kabel-TV	82 535	88 970
Fastighetskatt, fastighetsavgift	76 520	74 828
Summa	629 016	728 575

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löner och ersättningar till styrelsen	44 300	44 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 119	14 431
Summa	58 419	58 931

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

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</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	-2 911 370
Årets avskrivningar	-331 903	-331 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 575 176	-3 243 273
Mark	7 400 000	7 400 000
Summa bokfört värde	23 953 358	24 285 261
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 122 000	16 122 000
Taxeringsvärde mark	27 196 000	27 196 000
	43 318 000	43 318 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	2 918 000	2 918 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	10 100 000	10 100 000
	10 100 000	10 100 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	97 126	97 126
Utgående anskaffningsvärde	97 126	97 126
Ingående ackumulerad avskrivning	-90 616	-86 528
Årets avskrivning	-3 257	-4 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 873	-90 616
Summa bokfört värde	3 253	6 510

Not 8 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kassa	984	984
Plusgiro	750	600
Nordea företagskonto	1 356 185	758 533
Nordea sparkonto företag	3 000	3 000
Summa	1 360 919	763 117

Not 9 Långfristiga skulder

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea hypotek AB	0,89%	–	2 530 189	2018-02-15
Summa fastighetslån		0	2 530 189	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld				
Summa långfristig del			2 530 189	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</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
Momsavräkning	19 120	16 802
Summa	106 528	104 210

Stockholm 2018-

Helena Blomqvist
Ordförande

Caroline Norman

Annica Söderberg

Sofie Wikander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Nordenö
Auktoriserad revisor