



# Brf Madam Flod

Org nr 769603-4599

## Årsredovisning 2019

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Madam Flod i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

#### 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. Den tilläggsförsäkringen avslutades 2019-12-31.

Hyresgäster i lokalerna	Nr	Yta	Kontraktet löper ut	Uppsäges senast
Cut it by T	301	49	2022-12-31	2022-03-31
BMS & Green Tech Solutions AB	302	64	2021-10-31	2021-01-31
Lilla Begravningsbyrå	303	24	2020-12-31	2020-06-30
Sroithong Bangoendee	304	24	2023-05-31	2022-08-31

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 Trängsunds Trädgårds & Fastighetsservice och trappstädningen av AT Städservice.

4  
HB



### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har 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.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Plattläggning på innergård	2015
Byte av ytterdörr mot innergård	2015
Renovering av källarplan	2015
Ny tvättmaskin	2014
Ny torktumlare	2013
Byte fönster mot innergård	2012
Reglerutrustning värme	2006
Byte dörrar	2005
Installation av bredband	2005
Stabyte	2004

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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 56 858 kronor och periodiskt underhåll för 217 821 kronor.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Helena Blomqvist	Ordförande
	Magnus Söderberg	Ledamot
	Caroline Norman	Ledamot
	Lena Apéria Preutz	Ledamot
	Oscar Niklasson	Ledamot
Suppleant	Sofie Wikander	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 5 st protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2009-05-18.

## FLERÅRÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	1 369	1 358	1 364	1 351	1 253
Resultat efter finansiella poster	kr	-77	-35	219	98	-188
Kassalikviditet	%	536	394	382	247	102
Soliditet	%	89	88	89	89	89
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	657	657	657	657	657
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	151	149	137	142	131
Elkostnad per kvm totalyta	kr	18	18	16	18	16
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	23	27	26	25	22
Fastighetslån per kvm	kr	1 561	1 561	1 561	1 561	1 561
Genomsnittlig skuldränta	%	1,04	1,08	0,99	0,97	1,43
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

Handwritten signature and initials.



## 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	2 283 890	-136 432	-34 599	22 428 370
Avsättning till yttre underhåll			130 000	-130 000		
lanspråktagande av yttre underhåll			-167 000	167 000		
Omföring av föregående års resultat				-34 599	34 599	
Årets resultat					<u>-76 519</u>	<u>-76 519</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	18 484 269	1 831 242	2 246 890	-134 031	-76 519	22 351 851

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-134 031
Årets resultat	<u>-76 519</u>
	kronor
	-210 550

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	174 579
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-217 821
Balanseras i ny räkning	<u>-167 308</u>
	kronor
	-210 550

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 368 906	1 358 054
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 368 906</b>	<b>1 358 054</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-920 348	-860 553
Övriga externa kostnader		-104 605	-107 354
Personalkostnader	4	-58 624	-58 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-335 305	-338 556
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 418 882</b>	<b>-1 365 339</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-49 976</b>	<b>-7 285</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknade resultatposter		-26 543	-27 314
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-26 543</b>	<b>-27 314</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-76 519</b>	<b>-34 599</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-76 519</b>	<b>-34 599</b>



HB



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	23 282 750	23 618 054
Maskiner och inventarier	7	0	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 282 750</b>	<b>23 618 055</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 836	0
Övriga fordringar		1 717	1 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 646	51 268
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>54 199</b>	<b>52 420</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	8	1 912 004	1 743 561
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 912 004</b>	<b>1 743 561</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 966 203</b>	<b>1 795 981</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 248 953</b>	<b>25 414 036</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		2 246 890	2 283 890
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 562 401</b>	<b>22 599 401</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-134 031	-136 432
Årets resultat		-76 519	-34 599
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-210 550</b>	<b>-171 031</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 351 851</b>	<b>22 428 370</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 530 189	2 530 189
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 530 189</b>	<b>2 530 189</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		90 589	171 055
Skatteskulder		12 348	5 831
Övriga skulder	10	106 594	106 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 382	171 934
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>366 913</b>	<b>455 477</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 248 953</b>	<b>25 414 036</b>

Handwritten signature or initials in blue ink at the bottom right of the page.

HB



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-76 519	-34 599
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>335 305</u>	<u>338 556</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>258 786</b>	<b>303 957</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 779	-9 022
Förändring av leverantörsskulder	-80 465	96 034
Förändring av kortfristiga skulder	<u>-8 098</u>	<u>-8 328</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>168 444</b>	<b>382 641</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>168 444</b>	<b>382 641</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 743 561</u>	<u>1 360 919</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b><u>1 912 005</u></b>	<b><u>1 743 560</u></b>



## 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 föreningsstämman 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>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	958 872	958 872
Hyror lokaler	356 964	347 102
TV, bredband, telefoni	47 772	47 772
Övriga intäkter	0	170
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 298	4 138
<b>Summa</b>	<b>1 368 906</b>	<b>1 358 054</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	56 858	54 546
Periodiskt underhåll	217 821	167 399
Uppvärmningskostnad	245 461	241 924
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	108 124	108 796
Vatten- och avloppsavgifter	37 542	44 333
Elavgifter	28 721	29 984
Renhållning	25 252	29 694
Förbrukningsinventarier/materiel	6 237	3 982
Fastighetsförsäkringar	22 618	20 560
Kabel-TV	82 212	82 024
Fastighetskatt, fastighetsavgift	89 502	77 312
<b>Summa</b>	<b>920 348</b>	<b>860 554</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löner och ersättningar till styrelsen	45 500	44 800
Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 124	14 076
<b>Summa</b>	<b>58 624</b>	<b>58 876</b>

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

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 128 534	20 128 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 128 534	20 128 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 910 480	-3 575 176
Årets avskrivningar	-335 304	-335 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 245 784	-3 910 480
Mark	7 400 000	7 400 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>23 282 750</b>	<b>23 618 054</b>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 955 000	16 122 000
Taxeringsvärde mark	39 238 000	27 196 000
	58 193 000	43 318 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	54 200 000	40 400 000
Lokaler	3 993 000	2 918 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	10 100 000	10 100 000
	<b>10 100 000</b>	<b>10 100 000</b>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	97 126	97 126
Utgående anskaffningsvärde	97 126	97 126
Ingående ackumulerad avskrivning	-97 125	-93 873
Årets avskrivning	-1	-3 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 126	-97 125
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea företagskonto	1 909 005	1 740 561
Nordea sparkonto företag	3 000	3 000
<b>Summa</b>	<b>1 912 005</b>	<b>1 743 561</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea hypotek AB	1,04%	—	2 530 189	2021-11-17
Summa fastighetslån		0	2 530 189	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

**Summa långfristig del** **2 530 189**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 530 189 kr.

**Not 10 Övriga skulder**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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	19 186	19 249
<b>Summa</b>	<b>106 594</b>	<b>106 657</b>

Stockholm 2020-

  
Helena Blomqvist  
Ordförande

  
Magnus Söderberg

  
Caroline Norman

  
Lena Apéria Preutz

  
Oscar Niklasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor

