

ÅRSREDOVISNING 2008

**BRF ARMÉFÖRDELNINGEN 2
I STOCKHOLM**

Förvaltningsberättelse 2008

Styrelsen för Brf. Arméfördelningen 2, org.nr 702000-0787, Stockholm får härmed avge redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Arméfördelningen 2, Rindögatan 5-13, som byggdes år 1942-1943 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten har nya stammar i kök och badrum samt nya elstigare sedan 2000. Renovering av fönster gjordes 1998 och utbyggnad av tvättstugan 2002.

Fjärrvärmecentralen byttes 2007.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår bl.a. försäkring mot ohyra.

Föreningsfrågor

Föregående ordinarie årsstämma hölls den 5 maj 2008 med 23 närvarande medlemmar som representerade 19 lägenheter.

Styrelsens sammansättning

Ordförande	- Anders Frejdh	(t.o.m. årsstämman 2010)
Vice ordförande	- Hans Norman	(t.o.m. årsstämman 2009)
Sekreterare	- Ylva Rehnberg	(t.o.m. årsstämman 2010)
Kassör	- Susanne Johansson	(t.o.m. årsstämman 2009)
Ledamot	- Martin Pamrin	(t.o.m. årsstämman 2010)
Suppleant	- Jenny Thor	(t.o.m. årsstämman 2009)

Under året har suppleanterna Mats Johansson och Sandra Danielsson lämnat styrelsen då de flyttat.

Valberedning

Michaela Wilhelmsson (sammankallande) och Aron Verständig.

Revisorer

Bernt Eriksson (BoRevision AB) med Per Barklund (BoRevision AB) som suppleant.

Firmatecknare

Styrelsens ledamöter har, två i förening, rätt att teckna föreningens firma.

Attesträtt

Ordförande och kassör har rätt att attestera räkningar för löpande kostnader (t.ex. värme, vatten, renhållning, m.m.), övriga räkningar/kostnader överstigande 5 000 kronor attesteras av två ledamöter i förening och räkningar/kostnader upp till 5 000 kronor kan attesteras av en ledamot. Alla utlägg attesteras alltid av två ledamöter i förening, oavsett utläggets storlek.

Sammanträden

Styrelsen har haft 12 ordinarie styrelsemöten under verksamhetsåret samt två extra möten ang. den kommande renoveringen av hissarna som startar i början av maj 2009.

Handwritten signatures of board members, including what appears to be the chairperson and the treasurer.

Händelser från verksamhetsåret

- Under året genomfördes flera aktiviteter för att åtgärda de dåliga luftflöden som framkom vid ventilationskontrollen 2007. Dessa åtgärder krävdes för att få fastighetens ventilation godkänd. I och med ombesiktningen i november är nu ventilationen godkänd.
- En energideklaration gjordes under året då en sådan enligt lag var tvunget att tas fram senast den 31/12-2008.
- Under hösten köptes en ny torktumlare in då en av de gamla gick sönder.
- Styrelsen genomförde den årliga fastighetsbesiktningen tillsammans med en teknisk representant från Rådstornet den 16 september. Inga akuta åtgärder anses behöva göras under 2009 förutom hissrenoveringen.
- Under hösten erbjöds medlemmar att byta ut sina icke-fungerande ringklockor genom ett förmånligt erbjudande.
- Samtliga lokaler har varit uthyrda under året. Under året fick vi en ny hyresgäst på Rindögatan 13, Gärdets Hår & Spa.
- Två städdagar har arrangerats under året, 24 maj och 27 september. Båda gångerna var det runt 20 medlemmar som deltog och därmed bidrog med en insats som är värdefull för alla i föreningen inkl. föreningens ekonomi.

Information

Informationsbladet har distribuerats två gånger under verksamhetsåret. På föreningens hemsida - www.armefordelningen2.se - finns alltid den senaste informationen om föreningen.

Förvaltning

- Fastighetsskötseln har skötts av Aphos Förvaltnings AB.
- Trappstädningen sköttes av Renast Städ i Stan t o m oktober, från slutet av oktober sköts den av Kungsholmens Städ.
- Avtal ang. service av hissar inkl. jour har föreningen haft med St. Eriks Hiss.
- Föreningen har avtal med Com Hem avseende analog kabel-TV.
- Styrelsen har själva utfört viss fastighetsskötsel, t.ex. snöskottning, igångsättning av hissar och rensning av sopor i sopskruvarna.
- Den ekonomiska förvaltningen har skötts av AB Rådstornet.

Någon annan förvaltning köps inte.

Medlemsantal, lägenheter och lokaler

Föreningen hade den 31 december 2008 145 medlemmar (144 förra året) och 104 bostadsrättslägenheter samt 3 hyreslokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Totalt 16 överlåtelse har skett under verksamhetsåret (20 under föregående år).

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 5 234 kvm varav 5 151 kvm utgör lägenhetsyta och 83 kvm utgör lokalyta.

Föreningens ekonomi

Föreningen hade vid utgången av verksamhetsåret en total upplåning på 15 895 645 kronor (förra året 15 895 645 kronor). Samtliga lån var vid årsskiftet 08/09 placerade hos Nordea där 46 % av lånen ligger med bunden ränta. Under 2009 kommer styrelsen jobba aktivt med att följa ränteutvecklingen och vidta nödvändiga åtgärder.

Fastighetens taxeringsvärde är 90 924 000 kr varav byggnadsvärdet utgör 38 708 000 kr och markvärdet 52 216 000 kr. Taxeringsvärdet gäller i tre år från 2007.

Större extraordinära kostnader under året har varit de nödvändiga underhållsåtgärderna till följd av ventilationskontrollen 2007. Dessa åtgärder kostade ca 590 000 kr.

Föreningen hade en årsomsättning (netto) på 3 407 670 kr, en ökning på 52 000 kr jämfört med 2007 beroende på ökade hyresintäkter.

Föreningens likvida medel var vid årets utgång 1 533 818 kronor (1 527 419 kr vid 2007 års utgång).

Jämförelser med tidigare år i tkr

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005¹</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Nettoomsättning	3 408	3 356	3 354	4 430	3 357	3 358	3 342
Rörelseresultat	417	489	914	1 191	884	975	1 020
Skatter	146	270	955 ²	854	684	574	423
Årets resultat	- 182	- 30	- 48	332	- 92	- 86	12
Balansomslutning	20150	20485	20744	20641	21170	21481	22246
Vattenförbrukning	82	80	61 ²	132	145	85	34
Elförbrukning	110	125	94	127	95	77	63
Fjärrvärme	799	761	814	1 164	834	815	555

¹ Observera att siffrorna för 2005 grundas på 16 månader och inte som normalt 12 månader

² Kostnaden för vatten var år 2006 ovanligt låg p.g.a. återbetalning från leverantören

Årsavgifter/Månadsavgift

Månadsavgiften har varit oförändrad under året (de har legat på nuvarande nivå sedan 1 januari 2003).

Framtiden

- Under våren 2009 togs ett styrelsebeslut att renovera och delvis bygga om hissarna då de är gamla (de togs i drift när huset byggdes och alltså 65 år gamla) och pga. att flera problem uppstått på senare tid vilket genererat kostnader. Ombyggnaden startar i början av maj och kommer utföras av Sandbergs Hiss, investeringen är beräknad till 2 919 000 kr.
- Ny soplösning diskuteras då kostnaderna för vår typ av sophämtning enligt prognos ökar rejält de kommande åren. Senaste året har det varit en hel del problem då saker fastnat i sopskruvarna som medfört extra kostnader.
- Styrelsen avser att tillsätta en funktion för att avlasta den ökande belastningen av löpande praktiska uppgifter. Antingen i form av en vicevärd eller genom samarbete med någon extern part.

Handwritten signature and initials, possibly 'Mf' and 'Mf'.

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står:	
Yttre reparationsfond 2007-12-31:	2 461 426 kr
Balanserat resultat 2007-12-31:	-136 429 kr
2008 års resultat:	-181 530 kr

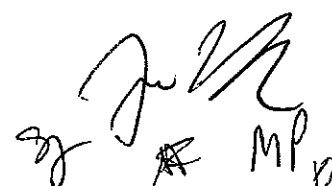
Styrelsen föreslår:

Uttag ur Yttre reparationsfond motsvarande 2008 års kostnad för planerat underhåll: 785 706 kr

Avsättning till Yttre reparationsfond i enlighet med underhållsplanen: 300 950 kr

Därefter kommer Yttre reparationsfond uppgå till:	1 976 670 kr
Balanseras i ny räkning:	166 797 kr

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

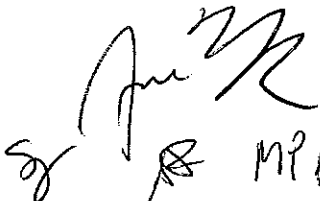

Handwritten signature and initials, possibly "J. M." and "MP", with a checkmark.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2008-01-01- -2008-12-31	2007-01-01- -2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	<u>3 407 670</u>	<u>3 356 093</u>
		3 407 670	3 356 093
Rörelsens kostnader			
Underhåll	3	-785 706	-586 352
Drift	4	-1 555 341	-1 502 768
Fastighetsskatt		-132 840	-258 792
Administration och övriga kostnader	2	-139 942	-146 838
Avskrivningar	5	<u>-376 922</u>	<u>-372 460</u>
		-2 990 750	-2 867 209
Rörelseresultat		416 920	488 884
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter		47 442	39 558
Räntebidrag		47 328	71 150
Räntekostnader		-677 734	-616 466
Övriga kapitalkostnadet		<u>-2 237</u>	<u>-2 370</u>
		-585 201	-508 128
Resultat efter finansiella poster		-168 281	-19 244
Statlig inkomstskatt		-13 249	-11 038
Årets resultat		-181 530	-30 282

Handwritten signatures and initials:
Z. J. M.
M.P.B.

BALANSRÄKNING	NOT	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	18 537 203	18 914 125
Summa anläggningstillgångar		18 537 203	18 914 125
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- / avgiftsfordringar		1 213	2 684
Skattekontot		1 733	5 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	76 510	35 468
Summa kortfristiga fordringar		79 456	43 242
Kassa och bank		1 533 818	1 527 419
Summa omsättningstillgångar		1 613 274	1 570 661
SUMMA TILLGÅNGAR		20 150 477	20 484 786


 sy  MPB

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital	7		
Insatser / grundavgifter		253 422	253 422
Upplåtelseavgifter		1 200 345	1 200 345
Yttre reparationsfond		2 461 426	2 160 476
Bundet eget kapital		3 915 193	3 614 243
Balanserat resultat		-136 429	194 803
Årets resultat		-181 530	-30 282
Fritt eget kapital		-317 959	164 521
Summa eget kapital		3 597 234	3 778 764
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	15 895 645	15 895 645
Summa långfristiga skulder		15 895 645	15 895 645
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86 382	219 943
Skatteskuld		27 176	28 532
Övriga skulder	9	52 449	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	491 591	561 903
Summa kortfristiga skulder		657 598	810 378
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		20 150 477	20 484 786

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda panter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skuld till kreditinstitut		20 426 100	20 426 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Rådet BFNAR 2003:4 reglerar hur reservering av medel för framtida underhåll skall redovisas. Avsättningar till och ianspråktagande av Yttre reparationsfonden sker i enlighet med föreningsstämmans beslut om vinstdisposition.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar har värderats till anskaffningsvärdet, om inget annat angetts.

Skulder har redovisats med nominella belopp.

Avskrivning byggnad sker enligt en 40-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning enligt planer på mellan 20-50 år.

Föreningen beskattas med 28 % av årets skattepliktiga ränteintäkter.

Not 1	2008-01-01	2007-01-01-
Intäkter	2008-12-31	2007-12-31
Årsavgifter	3 217 020	3 219 888
Hyror	139 982	94 719
Övriga intäkter	50 668	41 486
Nettoomsättning	3 407 670	3 356 093



Not 2

Personalkostnader

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft någon anställd personal.

Några förpliktelser som avser pensioner eller liknande förmåner till nuvarande eller tidigare styrelseledamöter och deras suppleanter förekommer ej.

Löner, ersättningar, pensionskostnader och övriga sociala kostnader har belastat årets resultat med 79 452 kr.

	2008-01-01- -2008-12-31	2007-01-01- -2007-12-31
Styrelse		
Löner	-	-
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	19 452	17 952
Revisionsarvode BoRevision i Sverige AB	16 625	13 500

Not 3

Underhåll

Byggnad	669	94 550
Tvättutrustning	30 881	30 454
Sop & miljö	2 393	4 219
VVS	13 066	261 500
Ventilation	591 010	8 463
Hiss	135 883	137 740
El	4 599	-
Fönster	3 625	-
Markytor	469	3 469
Övrigt	3 111	45 957
	785 706	586 352

Not 4	2008-01-01-	2007-01-01-
Drift	2008-12-31	2007-12-31
Värme	799 220	760 501
El	109 598	124 887
Vatten & avlopp	82 111	80 022
Fastighetsskötsel	50 289	47 281
Städning / Renhållning	58 312	-
Sotning	-	1 875
Sophämtning	70 560	56 815
Grovsophämtning	22 928	23 638
Kabel-TV	107 224	104 104
OVK	-	68 250
Övriga skötselkostnader	30 794	53 241
Förvaltningsarvode	104 265	102 119
Övriga arvoden	47 706	39 850
Försäkringar	27 395	29 777
Föreningsavgifter	6 850	6 850
Övriga driftskostnader	38 090	3 558
	1 555 341	1 502 768

Not 5

Anskaffningsvärden och avskrivningar mm för byggnader och mark uppgår till följande belopp:

	2008-01-01-	2007-01-01-
	-2008-12-31	-2007-12-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	5 577 193	5 577 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 577 193	5 577 193
Ingående avskrivningar	-536 895	-478 335
Årets avskrivningar	-63 022	-58 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-599 917	-536 895
Bokfört värde, byggnad	4 977 276	5 040 298

Avskrivs enligt en 40-årig annuitetsplan. Avseende 2008 med 1,13%.

Handwritten signature and initials, possibly 'MP'.

	2008-01-01- -2008-12-31	2007-01-01- -2007-12-31
Ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärde	16 678 760	16 678 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 678 760	16 678 760
Ingående avskrivningar	-3 285 693	-2 971 793
Årets avskrivningar	-313 900	-313 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 599 593	-3 285 693
Bokfört värde, ombyggnad	13 079 167	13 393 067

Stambytet avskrivs med 2% årligen.

Bokfört värde, mark	480 760	480 760
Totalt bokfört värde Byggnader och mark	18 537 203	18 914 125

Taxeringsvärde	2008	2007
Byggnad	38 708 000	38 708 000
Mark	52 216 000	52 216 000
	90 924 000	90 924 000

Not 6	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Brandkontoret	28 595	-
Räntebidrag	13 556	2 395
Com Hem	27 609	26 806
S:T Eriks hiss	6 750	6 267
	76 510	35 468


MP

Not 7	2008-12-31	2007-12-31
Bundet eget kapital		
Ingående belopp Insatser / Grundavgifter	253 422	253 422
Förändring under året	-	-
Utgående belopp Insatser / Grundavgifter	253 422	253 422
Ingående belopp Upplåtelseavgifter	1 200 345	1 200 345
Förändring under året	-	-
Utgående belopp Upplåtelseavgifter	1 200 345	1 200 345
Ingående belopp Yttre reparationsfond	2 160 476	1 859 526
Förändring under året	300 950	300 950
Utgående belopp Yttre reparationsfond	2 461 426	2 160 476
Summa bundet eget kapital	3 915 193	3 614 243
Fritt eget kapital		
Ingående belopp balanserat resultat	164 521	495 753
Förändring under året	-300 950	-300 950
Utgående belopp balanserat resultat	-136 429	194 803
Årets resultat	-181 530	-30 282
Summa fritt eget kapital	-317 959	164 521

Not 8				2008-12-31	2007-12-31
Inteckningslån Nordea	ränta	belopp	konv.datum		
Lån 3978 82 69540	rörlig	2 629 500			
Lån 3978 82 65073	3,52%	2 610 000	2010-09-15		
Lån 3978 81 69228	3,87%	1 971 250	2013-09-18		
Lån 3978 84 81523	rörlig	3 299 895			
Lån 3978 82 77004	rörlig	2 685 000			
Lån 3978 82 84787	3,97%	2 700 000	2009-06-17	15 895 645	15 895 645

Med nuvarande amorteringstakt och lånesituation får de kommande åren följande amorteringsnivåer.

Ett års amorteringar	0	0
	15 895 645	15 895 645
Fyra års amortering	0	0
	15 895 645	15 895 645

Handwritten signature and initials, possibly 'MP' or similar, located at the bottom right of the page.


Not 9

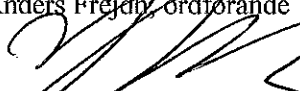
Övriga skulder	2008-12-31	2007-12-31
Personalens källskatt	17 997	-
Depositioner	15 000	-
Upplupna sociala avgifter	19 452	-
	52 449	-

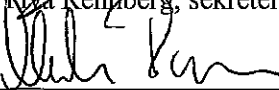
Not 10

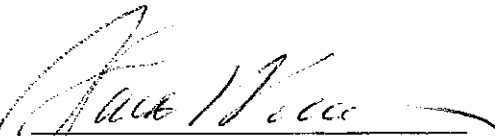
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008-12-31	2007-12-31
Förskottsinsbetalda månadsavgifter	199 593	179 431
Upplupen kostnad el	10 222	23 392
Upplupen kostnad fjärrvärme	107 439	180 773
Upplupen kostnad vatten	-	4 640
Upplupna löner och arvoden	-	79 452
Upplupet revisionsarvode	15 000	13 000
Upplupna räntekostnader	75 164	64 278
Övriga upplupna kostnader	84 173	16 937
	491 591	561 903

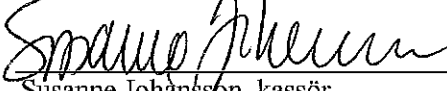
Stockholm 2009-04-17


 Anders Frejd, ordförande


 Klva Rehnberg, sekreterare


 Martin Pamrin, ledamot


 Hans Norman, vice ordförande


 Susanne Johansson, kassör
REVISORSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits 2009-04-14


 Bernt Eriksson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Arméfördelningen 2 org nr 702000-0787

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Arméfördelningen 2 för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009-04-14



Bernt Eriksson
BoRevision AB