

**Årsredovisning
Brf Arméfördelningen 2
(Orgnr. 702000-0787)**

Räkenskapsåret 2003-09-01 -- 2004-08-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Arméfördelningen 2, 702000-0787, Stockholm får härmed avge redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-09-01--2004-08-31.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Arméfördelningen 2, Rindögatan 5-13, som byggdes år 1942-1943 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår bl.a. försäkring mot ohyra.

Föreningsfrågor

Styrelsen har sedan föregående ordinarie årsstämma – som hölls den 4 december 2003 med 38 närvarande röstberättigade medlemmar som dessutom hade 16 fullmakter med sig – haft följande sammansättning.

Ledamöter

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Ordförande | Ola Holmsäter |
| Sekreterare | Mattias Bedding |
| Vice ordf. samt kassör | Robert Tranquilli |
| Ledamot samt vice kassör | Folke Gedda |
| Suppleant | Johan Näslund (del av året) |
| Suppleant | Amelie Gustafsson Fürst |

Valberedning

Gabriella Finnborg (sammankallande) samt Marc Isitt

Revisorer

BoRevision AB samt av föreningen utsedd Jonas Bengtsson med Bengt Sjögren som suppleant.

Firmatecknare

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

Attesträtt

Samtliga styrelseledamöter – ordinarie och suppleanter - var för sig.

Sammanträden

Styrelsen har haft 13 styrelsemöten under verksamhetsåret varav ett budgetmöte.

Övrig information

Ett ytterligare informationsmöte har hållits under året, nämligen den 20 november 2003 avseende en eventuell takombyggnad för att där bereda fyra bostäder. Där lämnades en uttömmande information om takprojektet. Vid den därefter påföljande ordinarie föreningsstämman den 4/12 2003, när föreningen valde att bygga på taket, var 38 medlemmar närvarande, företrädande dessutom 16 giltiga fullmakter, utföll rösterna så att 30 st. biföll styrelsens förslag att bygga taklägenheter medan 23 stycken röstade emot. En röstade blankt. Sålunda biföll stämman styrelsens förslag. Under våren 2004 beviljade dessutom Stadsbyggnadskontoret bygglov med en överväldigande majoritet. Detta beslut har tyvärr överklagats och ligger f.n. för beslut på Länsstyrelsen. Pga. detta har därför arbetena inte kunnat påbörjas.

Informationsbladet/Information

Informationsbladet har distribuerats ett flertal gånger under verksamhetsåret (4) och dessutom separata informationsutskick om takombyggnaden. Under hösten 2004 har föreningen "sjösatt" en hemsida på webben som lämnar en allmän information om bostadsrättsföreningen samt har en del länkar till användbara blanketter. Adressen är: www.armefordelningen2.se

Fastighetsförvaltning

Fastigheternas Servicecentral AB har skött den löpande förvaltningen av fastigheten. Detta har skett i ett nära samarbete med ordf. Ola Holmsäter, Robert Tranquilli samt Folke Gedda. Den ekonomiska förvaltningen samt handläggning av köp och försäljning av lägenheter inkl. pantbrevsbevakning har skötts av HSB Stockholm. Någon annan förvaltning köps ej.

Medlemsantal/Lägenheter/Lokaler

Föreningen har ca 140 (142) medlemmar och 104 bostadsrättslägenheter samt tre hyreslokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Totalt 23 överlåtelser inklusive 2 arv och 2 gåvor har skett under verksamhetsåret (18 totalt under föregående år.) Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 5 233 kvm. 5 151 kvm utgör lägenhetsyta och 82 kvm utgör lokalyta.

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr

| | <u>2004</u> | <u>2003</u> | <u>2002</u> | <u>2001</u> | <u>2000</u> | <u>1999</u> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 357 | 3 358 | 3 342 | 3 324 | 3 315 | 3 128 |
| Rörelseresultat | 884 | 975 | 1 020 | 954 | 511 | 377 |
| Skatter | 684 | 574 | 423 | 363 | 355 | 352 |
| Resultat efter finansiella poster | 326 | 216 | 174 | 83 | 128 | 101 |
| Balansomslutning | 21 170 | 21 481 | 22 246 | 22 308 | 19 670 | 8 710 |
| Vattenförbr. | 145 | 85 | 34 | 136 | 131 | 191 |
| Elförbrukning | 95 | 77 | 63 | 82 | 77 | 84 |
| Fjärrvärme | 834 | 815 | 555 | 695 | 625 | 667 |

Större kostnadsökningar under året: Skatten har ökat med ytterligare ca: 100.000:-/år och driften likaså med ca: 100.000:- Därutöver "många bäckar små".

Större kostnadssänkningar under året: Det planerade underhållet har minskats under året eftersom vi fortfarande avvaktar byggstart av taket. Minskade räntekostnader med ca: 200.000:-

Föreningens ekonomi

Föreningen hade vid utgången av verksamhetsåret en total upplåning på 16 504 591 kronor. (Förra året 16 886 359 kronor.) Samtliga lån är placerade på Nordea. Fastighetens taxeringsvärde har höjts från 61 290 000 kr till 64 784 000 kr varav byggnadsvärdet utgör 27 468 000 kr och markvärdet 37 316 000 kr. (Dessa belopp har inbördes "bytt plats" efter den senaste taxeringen.) Föreningen har en årsomsättning på drygt 3,3 miljoner kronor. Föreningens kassa är ca 700.000:- vilket motsvarar ungefär 2,5 månaders utgifter. En f.n. relativt god säkerhetströskel mot plötsliga ej kända händelser. Däremot är intäkterna f.n. något lägre än kostnaderna, vilket det på sikt måste skapas balans i. Ett långsiktigt beslut måste

därför tas för att bringa balans i detta. Detta uppfylldes i och med att takprojektet godkändes av såväl föreningsstämman som stadsbyggnadskontoret.

Årsavgiften/Månadsavgiften

Samtidigt som en del kostnader pressats ned har andra stigit främst som en följd av myndighetsbeslut. För att öka våra intäkter och få bort kostnadstrycket vid genomförandet av ett par större underhållsåtgärder så är den främsta medicinen takombyggnaden och flyttning av styrelserummet.

(Även fortsatta besparingar genom bl.a. ökat engagemang från föreningens medlemmar är naturligtvis värdefullt.) Den nuvarande avgifts/intäktsnivån är i vart fall inte tillräcklig. Det beror bl.a. på den allmänna kostnadsutvecklingen, behov av framtida reserveringar och reserveringar som borde gjorts tidigare samt avskrivningar.

En höjning på mellan 5-10% varje år under de närmaste 3-4 åren synes eljest oundviklig. Detta har vår ordinarie auktoriserade revisor redovisat såväl skriftligt som muntligt vid det extra informationsmötet den 20/11 2003.

Styrelsens arbete har även under detta år i vart fall balanserat behovet av avgiftshöjningarna. Vid genomförandet av den beslutade takombyggnaden räknar vi dessutom istället med en bestående avgiftssänkning på ca 10%!

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets underskott på 92 314 kronor (förra året 85 905:-) avräknas mot dispositionsfonden som därefter uppgår till 512 593 kronor.

| | |
|------------------|-----------------------|
| Årets förlust | 92 314 kronor |
| Dispositionsfond | <u>604 907 kronor</u> |
| | 512 593 kronor |

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

Med vänliga hälsningar

Styrelsen





Brf Arméfördelningen

| Resultaträkning | | 03-09 - 04-08 | 02-09 - 03-08 |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 357 324 | 3 358 361 |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | | |
| Drift | Not 2 | -1 741 395 | -1 629 177 |
| Planerat underhåll | Not 3 | -20 670 | -70 000 |
| Fastighetsskatt | | -296 068 | -272 447 |
| Avskrivningar | | -414 810 | -411 504 |
| Summa fastighetskostnader | | <u>-2 472 943</u> | <u>-2 383 128</u> |
| Bruttoresultat | | 884 380 | 975 234 |
| | | | |
| Rörelseresultat | | 884 380 | 975 234 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 1 967 | 12 141 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | <u>-559 603</u> | <u>-770 931</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-557 636</u> | <u>-758 790</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 326 744 | 216 444 |
| Inkomstskatt | | -419 058 | -302 349 |
| Årets resultat | | -92 314 | -85 905 |



| Balansräkning | | 2004-08-31 | 2003-08-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och Mark | Not 7 | <u>20 181 743</u> | <u>20 596 553</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 20 181 743 | 20 596 553 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andel HSB Stockholm (nominellt belopp) | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 20 182 243 | 20 597 053 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Bostadsrätter | Not 8 | 0 | 3 181 |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 35 192 | 12 334 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 193 874 | 61 629 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 84 695 | 58 557 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | <u>672 625</u> | <u>705 319</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 986 386 | 837 839 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | | <u>1 833</u> | <u>43 593</u> |
| Summa kassa och bank | | 1 833 | 43 593 |
| Summa omsättningstillgångar | | 988 219 | 884 613 |
| Summa tillgångar | | 21 170 462 | 21 481 666 |



| Balansräkning | 2004-08-31 | 2003-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | Not 11 | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 256 603 | 256 603 |
| Upplåtelseavgifter | 1 200 345 | 1 200 345 |
| Fond för yttre underhåll | 1 558 576 | 1 558 576 |
| Summa Bundet eget kapital | <u>3 015 524</u> | <u>3 015 524</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Dispositionsfond | 604 907 | 690 812 |
| Årets resultat | -92 314 | -85 905 |
| Summa fritt eget kapital | <u>512 593</u> | <u>604 907</u> |
| Summa eget kapital | 3 528 117 | 3 620 431 |
| Skulder | | |
| Fond för inre underhåll | 3 337 | 7 266 |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 16 886 359 |
| Leverantörsskulder | 59 071 | 35 448 |
| Skatteskulder | 606 082 | 371 438 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 469 263 |
| Summa skulder | <u>17 642 344</u> | <u>17 861 234</u> |
| Summa eget kapital och skulder | 21 170 462 | 21 481 666 |
| Poster inom linjen | | |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 20 426 100 | 20 426 100 |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen. En förflyttning har också skett av underhållsfonden från avsättningar till bundet eget kapital.

Jämförelsesiffrorna har inte anpassats till nya redovisningsprincipen vad gäller fondavsättning utifrån årets resultat. I föregående års siffror ligger fondförändring kvar under rubriken planerat underhåll.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 40-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-50 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Medelantal anställda

Inga anställda.



Brf Arméfördelningen

| Noter | 2004-08-31 | 2003-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsen | | |
| Arvode förtroendevalda | 45 000 | 45 000 |
| Löner och andra ersättningar | 34 952 | 42 280 |
| Sociala kostnader | 24 953 | 23 448 |
| Övrigt | 0 | 2 657 |
| Summa | <u>104 905</u> | <u>113 385</u> |
| | | |
| Revisorer | | |
| Föreningsvald. | 6 000 | 6 000 |
| | | |
| Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader | 110 905 | 119 385 |
| | | |
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 3 217 416 | 3 243 370 |
| Hyror | 99 893 | 89 326 |
| Övriga intäkter | 40 015 | 44 110 |
| Brutto | <u>3 357 324</u> | <u>3 376 806</u> |
| | | |
| Avsatt till inre fond | 0 | -18 445 |
| Nettoomsättning | <u>3 357 324</u> | <u>3 358 361</u> |
| | | |
| Not 2 Drift | | |
| Personalkostnader | 110 905 | 119 385 |
| Fastighetsskötsel och städ | 144 186 | 125 181 |
| Reparationer | 84 930 | 63 540 |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning | | |
| El | 95 367 | 77 220 |
| Uppvärmning | 834 440 | 814 631 |
| Vatten | 145 611 | 85 529 |
| Sophämtning | 63 324 | 61 860 |
| Fastighetsförsäkring | 35 396 | 25 251 |
| Kabel-TV | 81 994 | 78 092 |
| Förvaltningsarvoden | 77 330 | 116 546 |
| Övrig drift | 67 913 | 61 942 |
| Summa drift och löpande underhåll | <u>1 741 395</u> | <u>1 629 177</u> |
| | | |
| Not 3 Planerat underhåll | | |
| Underhåll | 20 670 | 359 939 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 0 | 70 000 |
| Avlyft från fond för yttre underhåll | 0 | -359 939 |
| Summa planerat underhåll | <u>20 670</u> | <u>70 000</u> |

CG



Brf Arméfördelningen

| Noter | | 2004-08-31 | 2003-08-31 | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|---------------|
| Not 5 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | | | | |
| | Avräkningskonto HSB Stockholm | 1 395 | 7 377 | | | |
| | Övriga ränteintäkter | 572 | 4 764 | | | |
| | Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 967 | 12 141 | | | |
| Not 6 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | | | | |
| | Räntekostnader till kreditinstitut | 770 019 | 981 347 | | | |
| | Erhållna räntebidrag | -210 416 | -210 416 | | | |
| | Summa räntekostnader och liknande resultatposter | 559 603 | 770 931 | | | |
| Not 7 | Byggnader och Mark | | | | | |
| | Byggnader | | | | | |
| | | Anskaffningsvärde | Årets avskrivning | Avskrivningsprocent | Ackumulerade avskrivningar | Bokfört värde |
| | Byggnad | 5 577 193 | 46 290 | 0,83% | -358 610 | 5 218 583 |
| | Ombygg stambyte | 15 695 000 | 313 900 | 2,00% | -1 255 600 | 14 439 400 |
| | Sopanläggning | 875 200 | 43 800 | 5,00% | -832 200 | 43 000 |
| | Kabel tv nät | 108 560 | 10 820 | 10,00% | -108 560 | 0 |
| | | 22 255 953 | 414 810 | | -2 554 970 | 19 700 983 |
| | | Anskaffningsvärde | Årets avskrivning | Avskrivningsprocent | Ackumulerade avskrivningar | Bokfört värde |
| | Mark | 480 760 | | | | 480 760 |
| | Taxeringsvärde | | | | 2004-08-31 | 2003-08-31 |
| | Byggnader | | | | 27 468 000 | 37 244 000 |
| | Mark | | | | 37 316 000 | 24 046 000 |
| | | | | | 64 784 000 | 61 290 000 |
| Not 8 | Bostadsrätter | | | | | |
| | Tidigare bokförda bostadsrätter 105 och 106 har bokförts bort eftersom de är inte bostadsrätter enligt lägenhetsförteckning. | | | | | |
| Not 9 | Övriga fordringar | | | | | |
| | Räntebidrag | | | | 0 | 42 082 |
| | Skattekonto | | | | 193 874 | 19 547 |
| | Summa övriga fordringar | | | | 193 874 | 61 629 |
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| | Kabel tv | | | | 7 000 | |
| | Ekonomiarvode | | | | 8 000 | |
| | Försäkring | | | | 26 792 | |
| | Räntebidrag | | | | 42 082 | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | | | | 821 | |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | 84 695 | |

CG



Brf Arméfördelningen

Noter 2004-08-31 2003-08-31

Not 11 Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Dispositions- fond | Årets resultat |
|--|----------|-------------------------|---------------------|-----------------------|----------------|
| Ingående balans | | | | | |
| 2003-09-01 | 256 603 | 1 200 345 | 1 558 576 | 690 812 | -85 905 |
| Disposition enl. stämmobeslut | | | | -85 905 | 85 905 |
| Årets resultat | | | | | -92 314 |
| Utgående balans | | | | | |
| 2004-08-31 | 256 603 | 1 200 345 | 1 558 576 | 604 907 | -92 314 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats | Ränteändring | Belopp |
|--|-----------|--------------|-------------------|
| Nordea | 7,00% | 2007-10-17 | 825 656 |
| Nordea | 7,08% | 2005-09-23 | 2 066 250 |
| Nordea | 6,66% | 2005-02-28 | 2 730 000 |
| Nordea | 2,53% | rörlig | 2 745 000 |
| Nordea | 2,53% | rörlig | 2 760 000 |
| Nordea | 2,53% | rörlig | 2 775 000 |
| Nordea | 2,53% | rörlig | 2 602 685 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 16 504 591 |

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 367 000 per år de kommande fem åren.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | |
|---|----------------|
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 262 143 |
| Fjärrvärme | 35 654 |
| Sophämtning | 8 400 |
| El | 7 737 |
| Reparationer | 1 733 |
| Lönekostnader | 13 540 |
| Arvodet förtroendevalda | 51 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 13 500 |
| Räntekostnader | 75 556 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 469 263 |



Stockholm 12/11 2004

[Handwritten signature]

Ordf.

[Handwritten signature]

Kassör/vice ordf.

[Handwritten signature]

SEKR.

Folke Grelle

[Handwritten signature]

Vår revisionsberättelse har 2004-11-12 avgivits beträffande denna årsredovisning

[Handwritten signature]
Av föreningen vald revisor

[Handwritten signature]
Hans Kypengren
Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arméfördelningen 2 i Stockholm

Org.nr 702 000 - 0787

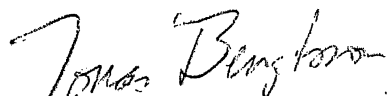
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Arméfördelningen 2 i Stockholm för räkenskapsåret 2003-09-01 – 2004-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

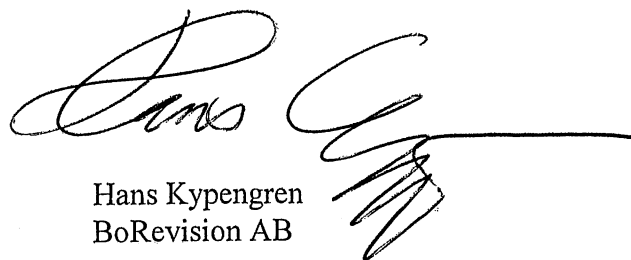
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 12 november 2004



Jonas Bengtsson
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB