

ÅRSREDOVISNING

Brf. Arméfördelningen 2
(orgnr 702000-0787)

Räkenskapsåret 2004-09-01 -- 2005-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Arméfördelningen 2, 702000-0787, Stockholm får härmed avge redovisning över föreningens verksamhet under det förlängda räkenskapsåret 2004-09-01—2005-12-31.

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.

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

Föreningsfrågor

Föregående ordinarie årsstämma hölls den 14 december 2004 med 29 närvarande röstberättigade medlemmar som dessutom hade 3 fullmakter med sig. Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

Styrelsens sammansättning

Ordförande	Robert Tranquilli (del av året)
Vice ordförande	Björn Bolander
Sekreterare	Therese Krantz
Kassör	Susanne Johansson
Ledamot	Ola Holmsäter
Ledamot	Helena Bodh
Suppleant	Amelie Gustafsson Fürst (del av året)
Suppleant	Josephine Boswell
Suppleant	Eva-Lotta Sallnäs

Valberedning

Gabriella Finnborg (sammanställande) och Michaela Wilhelmsson.

Revisorer

BoRevision AB samt av föreningen utsedd Bengt Hjelmstedt med Gabriella Finnborg som suppleant

Firmatecknare

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

Attesträtt

Samtliga ledamöter och suppleanter har, var för sig, rätt att attestera.

Sammanträden

Styrelsen har haft 19 styrelsemöten under verksamhetsåret.

Övrig information

Två extra föreningsstämmor har hållits under året, nämligen den 13 juli 2005 och den 15 augusti 2005. Anledningen till dessa två extra föreningsstämmor var att ta beslut om ändringar i stadgarna. Förändringarna rörde bl.a. övergång från brutet verksamhetsår till

kalenderår. möjlighet för styrelsen att ge utomstående fullmakt att godkänna medlemmar samt att ingen utanför styrelsen får teckna föreningens firma.

Antal närvarande medlemmar var på första mötet 14 st., företrädande dessutom 2 giltiga fullmakter och rösterna utföll så att alla utom en biföll styrelsens förslag.

Antal närvarande medlemmar var på det andra mötet 6 st., företrädande dessutom 2 giltiga fullmakter och rösterna utföll så att alla röster biföll styrelsens förslag.

Under året har Länsstyrelsen kommit med sitt svar rörande takbygget. Deras beslut innebar att bygglovets drogs tillbaka. Styrelsen har överklagat detta beslut till Länsrätten. Vid denna förvaltningsberättelses avgivelse har ännu inget svar kommit på denna överklagan. Pga. detta har därför arbetena med takbygget inte kunnat påbörjas.

Under året upptäcktes en vattenskada som tagits omhand av vårt försäkringsbolag. Kostnad för detta är ännu okänt.

Under ett flertal år har det funnits en mögellukt i källarplanet i uppgång 13. Östra utsidans markplan har haft baklut mot huset. Detta åtgärdades under sommaren och vår förhoppning är nu att problemet är löst.

Samtliga lokaler har varit uthyrda under året.

Information

Informationsbladet har distribuerats 4 gånger under verksamhetsåret.

På hemsidan finns alltid den senaste informationen angående föreningen. Adressen är www.armefordelningen2.se

Förvaltning

Fastigheternas Servicecentral AB skötte den löpande förvaltningen av fastigheten fram till den 30 april 2005. Därefter har Aphos Förvaltnings AB skött fastighetsskötseln och trappstädningen har skötts av Renast Städ i Stan, vår hyresgäst på Rindögatan 13. Även styrelsens medlemmar har utfört viss fastighetsskötsel, t.ex. snöskottning, igångsättning av hissar och rensning av sopor i sopskruvarna.

Den ekonomiska förvaltningen sköttes av HSB Stockholm fram till den 30 september 2005. Därefter har den ekonomiska förvaltningen skötts av AB Rådstornet.

Någon annan förvaltning köps ej.

Medlemsantal, lägenheter och lokaler

Föreningen hade den 31 december 2005 143 st. medlemmar (ca 140 st. förra året) och 104 bostadsrättslägenheter samt 3 hyreslokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Totalt 26 överlåtelser inklusive 3 gåvor har skett under verksamhetsåret (23 totalt 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 16 004 211 kronor (förra året 16 504 591 kronor). Samtliga lån är placerade hos Nordea. Under hösten har styrelsen efter noggranna överväganden bundit ca 50% av lånen.

Handwritten signature and initials, possibly "AS" and "OS", with a date "2005".

Fastighetens taxeringsvärde är 64 784 000 kronor (samma som förra året) varav byggnadsvärdet utgör 27 468 000 kronor och markvärdet 37 316 000 kronor. Taxeringsvärdet gäller från 2004 och omtaxering görs numera vart 3:e år.

Föreningen hade en årsomsättning (netto) på 4 429 684 miljoner kronor (observera att detta gäller 16 månader).

Föreningens likvida medel var 890 876:- den 31/12-2005.

En större kostnadssänkning under året har varit utgifterna för räntor.

Jämförelser med tidigare år i tkr

	<u>2005</u> ¹	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Nettoomsättning	4 430	3 357	3 358	3 342	3 324	3 315
Rörelseresultat	1 191	884	975	1 020	954	511
Skatter	854	684	574	423	363	355
Resultat efter finansiella poster	754	326	216	174	83	128
Balansomslutning	20 641	21 170	21 481	22 246	22 308	19 670
Vattenförbrukning	132	145	85	34	136	131
Elförbrukning	127	95	77	63	82	77
Fjärrvärme	1 164	834	815	555	695	625

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

Årsavgiften/Månadsavgiften

Månadsavgiften har varit oförändrad under året.

Framtiden

Renoveringar som behöver göras i närtid är dörr- och fönsterpartierna till de två lokalerna med egen ingång. Även hissarna och taket behöver en översyn. Viss återhållsamhet gäller från styrelsens sida vad gäller hissarna och taket eftersom renovering av dessa skulle ingå i ett framtida takbygge.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att av årets resultat, en vinst på 332 001 kronor (förra året -92 314:-), skall 300 950 kronor avsättas till yttre reparationsfonden i enlighet med underhållsplanen.

Resterande belopp 31 051 kronor balanseras i ny räkning.

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

Med vänliga hälsningar

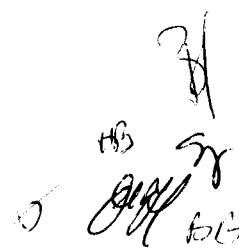
Styrelsen

RESULTATRÄKNING

	NOT	2004-09-01-- --2005-12-31	2003-09-01-- --2004-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	<u>4 429 684</u>	<u>3 357 324</u>
		4 429 684	3 357 324
Rörelsens kostnader	2		
Underhåll	3	-96 238	-105 600
Drift	4	-2 008 950	-1 477 648
Fastighetsstat:		-431 493	-296 068
Administration och övriga kostnader		-174 392	-178 818
Avskrivning byggnad	5	-65 625	-46 290
Avskrivning ombyggnad	5	<u>-461 533</u>	<u>-368 520</u>
		-3 238 231	-2 472 944
Rörelseresultat		1 191 453	884 380
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter		3 311	1 967
Räntebidrag		281 140	210 416
Räntekostnader		<u>-721 603</u>	<u>-770 019</u>
		-437 152	-557 636
Resultat efter finansiella poster		754 301	326 744
Statlig skatt		-422 300	-419 058
Årets resultat		332 001	-92 314

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and the initials "HIS" and "OK".

BALANSRÄKNING	NOT	2005-12-31	2004-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 654 585	20 181 743
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel HSB Stockholm		0	500
Summa anläggningstillgångar		19 654 585	20 182 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- / avgiftsfordringar		37 070	35 192
Skattefordring		187	193 874
Övriga kortfristiga fordringar	6	651 108	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	58 250	84 695
Summa kortfristiga fordringar		746 615	313 761
Kassa och bank		239 768	674 458
Summa omsättningstillgångar		986 383	988 219
SUMMA TILLGÅNGAR		20 640 968	21 170 462




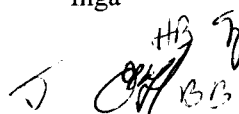
 HSB

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2005-12-31	2004-08-31
Eget kapital	8		
Insatser / grundavgifter		253 422	256 603
Upplåtelseavgifter		1 200 345	1 200 345
Yttre reparationsfond		1 558 576	1 558 576
Bundet eget kapital		3 012 343	3 015 524
Balanserat resultat		512 593	604 907
Årets resultat		332 001	-92 314
Fritt eget kapital		844 594	512 593
Summa eget kapital		3 856 937	3 528 117
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	9	15 843 623	16 004 211
Summa långfristiga skulder		15 843 623	16 004 211
Kortfristiga skulder			
Inre reparationsfond		0	3 337
Skuld till kreditinstitut		160 588	500 380
Leverantörsskulder		67 213	59 071
Skatteskuld		274 291	606 082
Övriga skulder		31 403	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	406 913	469 264
Summa kortfristiga skulder		940 408	1 638 134
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		20 640 968	21 170 462

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 rörande medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, vilket innebär att fond för yttre reparationer redovisas som bundet kapital. Avsättningar och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker genom 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 utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg och avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28%.

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

Not 1	2004-09-01--	2003-09-01--
Intäkter	--2005-12-31	--2004-08-31
Årsavgifter	4 289 359	3 217 416
Hyrer	71 430	99 893
Övriga intäkter	68 895	40 015
Nettoomsättning	4 429 684	3 357 324

Handwritten signatures and initials, including "HGS" and "BIS".

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 68 540 kr.

	2004-09-01-- --2005-12-31	2003-09-01-- --2004-08-31
Styrelse		
Löner	14 829	34 952
Styrelsearvoden	39 000	45 000
Pensionskostnader	0	0
Sociala avgifter	14 711	24 953

Revisionsarvode BoRevision i Sverige AB	15 000	6 000
---	--------	-------

Not 3**Underhåll**

Byggnad	18 757	15 771
Bastu	0	4 778
Tvättutrustning	910	25 532
Sop & miljö	2 767	166
Grovsopor	0	2 842
Ventilation	3 609	0
Hiss	56 719	22 717
E	4 244	0
Fönster	4 891	1 420
Markytor	3 991	15 574
Övrigt	350	16 800
	96 238	105 600

Handwritten signatures and initials, including "HB" and "BIB".

Not 4	2004-09-01--	2003-09-01--
Drift	--2005-12-31	--2004-08-31
Värme	1 163 941	834 440
El	127 239	95 367
Vatten & avlopp	132 043	145 611
Fastighetsskötsel	186 348	144 186
Sophämtning	81 460	47 005
Grovsophämtning	11 640	16 319
Kabel-TV	119 227	81 994
Övriga skötselkostnader	6 945	0
Förvaltningsarvode	130 699	75 017
Övriga arvoder	1 426	2 313
Försäkringar	46 024	35 396
Föreningsavgifter	325	0
Övriga driftskostnader	1 633	0
	2 008 950	1 477 648

Not 5

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

	2004-09-01--	2003-09-01--
	--2005-12-31	--2004-08-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	5 577 193	5 577 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 577 193	5 577 193
Ingående avskrivningar	-358 610	-312 320
Årets avskrivningar	-65 625	-46 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-424 235	-358 610
Bokfört värde, byggnad	5 152 958	5 218 583

Avskrivs enligt en 40-årig annuitetsplan. Avseende 0409-0412 med 0,83% och avseende 2005 med 0,90%.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

	2004-09-01-- --2005-12-31	2003-09-01-- --2004-08-31
Ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärde	16 678 760	16 678 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 678 760	16 678 760
Ingående avskrivningar	-2 196 360	-1 827 840
Årets avskrivningar	-461 533	-368 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 657 893	-2 196 360
Bokfört värde, ombyggnad	14 020 867	14 482 400

Stambytet avskrivs med 2% och sopanläggningen med 5% på anskaffningsvärdet.
Sopanläggningen är i och med detta år avskrivet i sin helhet.

Bokfört värde, mark	480 760	480 760
Totalt bokfört värde Byggnader och mark	19 654 585	20 181 743

Taxeringsvärde	2005	2004
Byggnad	27 468 000	27 468 000
Mark	37 316 000	37 316 000
	64 784 000	64 784 000

Not 6		
Övriga kortfristiga fordringar	651 108	0

Kortsiktig placering på bankkonto i Östgöta Enskilda Bank genom AB Rådstornet.

Not 7	2005-12-31	2004-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Brandkontoret	28 606	0
Försäkring	0	26 792
Räntebidrag	7 598	42 082
Com Hem	22 046	7 000
Ekonomiarvode	0	8 000
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	0	821
	58 250	84 695

Handwritten signatures and initials, including "HSB" and "5/3".

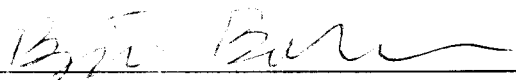
Not 8	2005-12-31	2004-08-31
Bundet eget kapital		
Ingående belopp Insatser / Grundavgifter	256 603	256 603
Förändring under året	-3 181	0
Utgående belopp Insatser / Grundavgifter	253 422	256 603
Ingående belopp Upplåtelseavgifter	1 200 345	1 200 345
Förändring under året	0	0
Utgående belopp Upplåtelseavgifter	1 200 345	1 200 345
Ingående belopp Yttre reparationsfond	1 558 576	1 558 576
Förändring under året	0	0
Utgående belopp Yttre reparationsfond	1 558 576	1 558 576
Summa bundet eget kapital	3 012 343	3 015 524
Fritt eget kapital		
Ingående belopp balanserat resultat	512 593	604 907
Förändring under året	0	-92 314
Utgående belopp balanserat resultat	512 593	512 593
Årets resultat	332 001	-
Summa fritt eget kapital	844 594	512 593

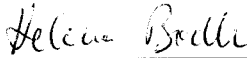
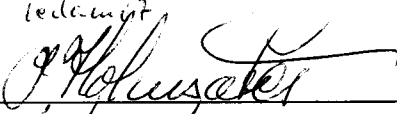
Not 9			konverterings- datum	2005-12-31	2004-08-31
Inteckningslån Nordea	ränta	belopp			
Lån 3978 82 69540	3,12%	2 655 000	2008-09-17		
Lån 3978 82 65073	3,52%	2 655 000	2010-09-15		
Lån 3978 81 69228	3,87%	1 995 000	2013-09-18		
Lån 3978 83 38305	rörlig	2 512 415			
Lån 3978 81 67136	7%	801 796	2007-10-17		
Lån 3978 82 77004	rörlig	2 685 000			
Lån 3978 82 84787	rörlig	2 700 000		16 004 211	16 504 591
Med nuvarande amorteringstakt och lånesituation får de kommande åren följande amorteringsnivåer.					
Ett års amorteringar				-160 588	-500 380
				15 843 623	16 004 211
Fyra års amortering				-642 352	-1 468 000
				15 201 271	14 536 211

Not 10

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2005-12-31	2004-08-31
Förskottsinsbetalda månadsavgifter	201 169	262 143
Upplupen kostnad el	10 267	7 737
Upplupen kostnad fjärrvärme	104 537	35 655
Upplupen sophämtning	0	8 400
Upplupna reparationer	0	1 733
Upplupna löner och arvoden	0	64 540
Upplupet revisionsarvode	15 000	0
Upplupna sociala avgifter	12 357	13 500
Upplupna räntekostnader	41 850	75 556
Övriga upplupna kostnader	21 733	0
	406 913	469 264

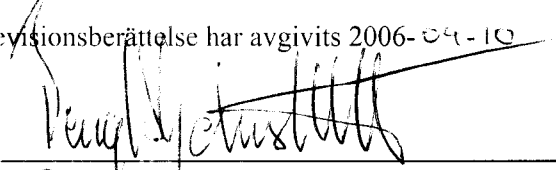
Stockholm 2006-03-28

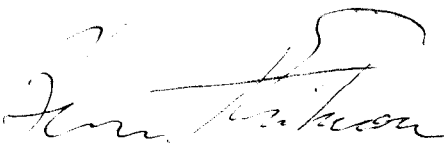

 Svante Ahann
 Kassör


 Helene Brille
 ledamot

 J. Holmström
 ledamot

REVISORSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits 2006-04-10


 Bengt Hjelmstedt


 Bernt Eriksson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsförening Arméfördelningen 2 org nr 702000-0787

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Arméfördelningen 2 i Stockholm för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31.

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

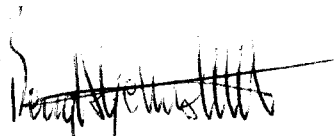
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

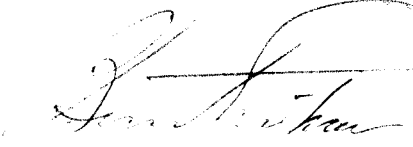
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Vid revisionsberättelsens avgivande saknades underskrift i årsredovisningen av en styrelseledamot.

Stockholm 2006-04-10


Bengt Hjelmstedt
Föreningsvald revisor


Bernt Eriksson
BoRevision AB