

# ÅRSREDOVISNING

Brf. Arméfördelningen 2  
(orgnr 702000-0787)

Räkenskapsåret 2006-01-01 -- 2006-12-31

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Arméfördelningen 2, 702000-0787, Stockholm får härmed avge redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006-01-01—2006-12-31.

### 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 16 maj 2006 med 19 närvarande medlemmar som representerade 18 lägenheter och dessutom hade 3 fullmakter med sig varav 2 med rösträtt.

Ett ombud representerade via fullmakt ytterligare en lägenhet med rösträtt.

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

### Styrelsens sammansättning

Ordförande	Björn Bolander (flyttade från föreningen 1/3-2007)
Sekreterare samt Vice ordförande	Sandra Danielsson
Kassör	Susanne Johansson
Ledamot (Ordförande från 1/3-2007)	Robert Lindström
Ledamot	David Andersson
Suppleant	Mats Johansson (1:e suppleant)
Suppleant	Hans Norman (2:e suppleant)
Suppleant	Eva-Lotta Sallnäs (3:e suppleant, lämnade styrelsen 2/10-2006)

### Valberedning

Michaela Wilhelmsson (sammanställande) och Aron Verständig.

### Revisorer

BoRevision AB samt internrevisor Bengt Hjelmstedt med Jens-Viktor Palm 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 styrelsemöten under verksamhetsåret.

**Övrig information**

Under året har Länsrätten kommit med sitt svar rörande takbygget. Deras beslut gick i samma riktning som Länsstyrelsens, dvs. bygglovets är fortfarande tillbakadraget. Styrelsen har begärt prövningstillstånd för överklagan hos Kammarrätten. Vid denna förvaltningsberättelses avgivelse har ännu inget svar kommit på detta. Pga. detta har därför arbetena med takbygget inte kunnat påbörjas.

Under året har upphandling skett av nya träpartier och fönster till de två lokaler som ligger på Rindögatan 5 och 13 (de gamla affärslokalerna). Installation av dessa gjordes under vecka 1 2007.

Föreningen har under året blivit medlem i SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Samtliga lokaler har varit uthyrda under året.

**Information**

Informationsbladet har distribuerats tre gånger under verksamhetsåret. På hemsidan finns alltid den senaste informationen angående föreningen. Adressen är [www.armefordelningen2.se](http://www.armefordelningen2.se)

**Förvaltning**

Fastighetsskötseln har skötts av Aphos Förvaltnings AB.  
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 har skötts av AB Rådstornet.  
Någon annan förvaltning köps ej.

**Medlemsantal, lägenheter och lokaler**

Föreningen hade den 31 december 2006 142 medlemmar (143 förra året) och 104 bostadsrättslägenheter samt 3 hyreslokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Totalt 21 överlåtelse inklusive 1 arv har skett under verksamhetsåret (26 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 15 896 Mkr (förra året 16 004 Mkr). Samtliga lån är placerade hos Nordea.  
Under sommaren har styrelsen bundit ytterligare ett lån vilket innebär att ca 70% av lånen nu har bunden ränta. Vid samma tillfälle avbröts alla amorteringar på lånen tills vidare med hänsyn till fastighetens relativt låga belåning.

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.

Föreningen hade en årsomsättning (netto) på 3 353 984 kronor.  
Föreningens likvida medel var 1 369 456 kronor den 31/12-2006 (890 876 kronor den 31/12-2005).

Under året har kostnaderna varit i stort sett oförändrade. Däremot blev skattekostnaderna något högre för verksamhetsåret 2006 eftersom statlig skatt för fyra månader, som skulle ha belastat verksamhetsåret 2005, istället belastar årets resultat.

#### Jämförelser med tidigare år i tkr

	<u>2006</u>	<u>2005</u> <sup>1</sup>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Nettoomsättning	3 354	4 430	3 357	3 358	3 342	3 324
Rörelseresultat	914	1 191	884	975	1 020	954
Skatter	955	854	684	574	423	363
Resultat efter finansiella poster	587	754	326	216	174	83
Balansomslutning	20 744	20 641	21 170	21 481	22 246	22 308
Vattenförbrukning	61	132	145	85	34	136
Elförbrukning	94	127	95	77	63	82
Fjärrvärme	814	1 164	834	815	555	695

<sup>1</sup> 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 ska göras i närtid är byte av utrustning i undercentralen (värme) samt uppfräschning av trapphus och entréer. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är planerad att genomföras under 2007.

Även hissarna och taket behöver åtgärdas inom en snar framtid. Viss återhållsamhet gäller dock från styrelsens sida vad gäller hissarna och taket eftersom renovering av dessa skulle ingå i ett eventuellt framtida takbygge.

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att 300 950 kronor avsätts till yttre reparationsfonden i enlighet med underhållsplanen och att årets resultat, en förlust på 47 892 kronor (förra året +332 001 kronor), tillsammans med avsättningen till yttre reparationsfonden, totalt -348 842 kronor, balanseras i ny räkning.

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

Med vänliga hälsningar

Styrelsen

Sm ee  
D Z

**RESULTATRÄKNING**

	NOT	2006-01-01- -2006-12-31	2004-09-01- -2005-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	<u>3 353 984</u>	<u>4 429 684</u>
		<b>3 353 984</b>	<b>4 429 684</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhåll	3	-226 024	-96 238
Drift	4	-1 391 553	-2 008 950
Fastighetsskatt		-319 780	-431 493
Administration och övriga kostnader	2	-134 676	-174 392
Avskrivning byggnad	5	-54 100	-65 625
Avskrivning ombyggnad	5	<u>-313 900</u>	<u>-461 533</u>
		<b>-2 440 033</b>	<b>-3 238 231</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>913 951</b>	<b>1 191 453</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar:</b>			
Ränteintäkter		16 005	3 311
Räntebidrag		173 420	281 140
Räntekostnader		<u>-516 534</u>	<u>-721 603</u>
		<b>-327 109</b>	<b>-437 152</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>586 842</b>	<b>754 301</b>
Statlig skatt*		-634 734	-422 300
<b>Årets resultat</b>		<b>-47 892</b>	<b>332 001</b>

\* Skatt om 181 tkr avser 2004-2005 pga ett tidigare beräkningsfel. 453 tkr avser skatt 2006.

*Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.*

BALANSRÄKNING	NOT	2006-12-31	2005-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	19 286 585	19 654 585
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 286 585</b>	<b>19 654 585</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyes- / avgiftsfordringar		6 785	37 070
Skattefordring		195	187
Övriga kortfristiga fordringar		-	651 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	81 057	58 250
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>88 037</b>	<b>746 615</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 369 456</b>	<b>239 768</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 457 493</b>	<b>986 383</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 744 078</b>	<b>20 640 968</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2006-12-31	2005-12-31
<b>Eget kapital</b>	7		
Insatser / grundavgifter		253 422	253 422
Upplåtelseavgifter		1 200 345	1 200 345
Yttre reparationsfond		1 859 526	1 558 576
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>3 313 293</b>	<b>3 012 343</b>
Balanserat resultat		543 645	512 593
Årets resultat		-47 892	332 001
<b>Fritt eget kapital</b>		<b>495 753</b>	<b>844 594</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 809 046</b>	<b>3 856 937</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	8	15 895 645	15 843 623
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 895 645</b>	<b>15 843 623</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld till kreditinstitut		-	160 588
Leverantörsskulder		163 904	67 213
Skatteskuld		454 990	274 291
Övriga skulder		133	31 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	420 360	406 913
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 039 387</b>	<b>940 408</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>20 744 078</b>	<b>20 640 968</b>

## 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.

<b>Not 1</b>	<b>2006-01-01-</b>	<b>2004-09-01-</b>
<b>Intäkter</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>-2005-12-31</b>
Årsavgifter	3 217 020	4 289 359
Hyror	80 520	71 430
Övriga intäkter	56 444	68 895
<b>Nettoomsättning</b>	<b>3 353 984</b>	<b>4 429 684</b>

**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 77 952 kr.

	2006-01-01- -2006-12-31	2004-09-01- -2005-12-31
<b>Styrelse</b>		
Löner	-	14 829
Styrelsearvoden	60 000	39 000
Sociala avgifter	17 952	14 711
Revisionsarvode BoRevision i Sverige AB	13 500	15 000

**Not 3****Underhåll**

Byggnad	62 500	18 757
Tvättutrustning	12 502	910
Sop & miljö	1 708	2 767
VVS	4 750	-
Ventilation	12 757	3 609
Hiss	23 400	56 719
El	-	4 244
Fönster	2 122	4 891
Markytor	13 676	3 991
Övrigt	92 609	350
	<b>226 024</b>	<b>96 238</b>

80 R  
R

<b>Not 4</b>	<b>2006-01-01-</b>	<b>2004-09-01-</b>
<b>Drift</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>-2005-12-31</b>
Värme	813 815	1 163 941
El	94 444	127 239
Vatten & avlopp *	61 197	132 043
Fastighetsskötsel	43 780	186 348
Sotning	9 375	-
Sophämtning	48 276	81 460
Grovsophämtning	26 872	11 640
Kabel-TV	97 710	119 227
Övriga skötselkostnader	22 348	6 945
Förvaltningsarvode	95 533	130 699
Övriga arvoden	41 630	1 426
Försäkringar	30 648	46 024
Föreningsavgifter	3 425	325
Övriga driftskostnader	2 500	1 633
	<b>1 391 553</b>	<b>2 008 950</b>

\*Kostnad för vatten/avlopp under 2006 har understigit budgeterad årskostnad med 47tkr.

Detta beror av att Stockholm Vatten återbetalat del av tidigare utdebiterad vattenkostnad avseende 2005-2006. Återbetalning har uppgått till 57 tkr inkl.moms.

**Not 5**

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

	<b>2006-01-01-</b>	<b>2004-09-01-</b>
	<b>-2006-12-31</b>	<b>-2005-12-31</b>
<b>Byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 577 193	5 577 193
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 577 193</b>	<b>5 577 193</b>
Ingående avskrivningar	-424 235	-358 610
Årets avskrivningar	-54 100	-65 625
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-478 335</b>	<b>-424 235</b>
<b>Bokfört värde, byggnad</b>	<b>5 098 858</b>	<b>5 152 958</b>

Avskrivs enligt en 40-årig annuitetsplan. Avseende 2006 med 0,97%.

	2006-01-01- -2006-12-31	2004-09-01- -2005-12-31
<b>Ombyggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	16 678 760	16 678 760
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 678 760</b>	<b>16 678 760</b>
Ingående avskrivningar	-2 657 893	-2 196 360
Årets avskrivningar	-313 900	-461 533
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 971 793</b>	<b>-2 657 893</b>
<b>Bokfört värde, ombyggnad</b>	<b>13 706 967</b>	<b>14 020 867</b>
Stambytet avskrivs med 2% årligen.		
<b>Bokfört värde, mark</b>	<b>480 760</b>	<b>480 760</b>
<b>Totalt bokfört värde Byggnader och mark</b>	<b>19 286 585</b>	<b>19 654 585</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Byggnad	27 468 000	27 468 000
Mark	37 316 000	37 316 000
	<b>64 784 000</b>	<b>64 784 000</b>
<b>Not 6</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetalda räntor	2 416	0
Brandkontoret	29 777	28 606
Räntebidrag	4 738	7 598
Com Hem	26 026	22 046
SBC medlemsavgift	6 850	-
Fakturor medlemmar avs.sotningskostnader	11 250	-
	<b>81 057</b>	<b>58 250</b>

5 80 re  
2 9

Not 7	2006-12-31	2005-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>		
Ingående belopp Insatser / Grundavgifter	253 422	256 603
Förändring under året	-	-3 181
Utgående belopp Insatser / Grundavgifter	<b>253 422</b>	<b>253 422</b>
Ingående belopp Upplåtelseavgifter	1 200 345	1 200 345
Förändring under året	-	-
Utgående belopp Upplåtelseavgifter	<b>1 200 345</b>	<b>1 200 345</b>
Ingående belopp Yttre reparationsfond	1 558 576	1 558 576
Förändring under året	300 950	-
Utgående belopp Yttre reparationsfond	<b>1 859 526</b>	<b>1 558 576</b>
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 313 293</b>	<b>3 012 343</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Ingående belopp balanserat resultat	844 595	512 593
Förändring under året	-300 950	-
Utgående belopp balanserat resultat	<b>543 645</b>	<b>512 593</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-47 892</b>	<b>332 001</b>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>495 753</b>	<b>844 594</b>

**Not 8**

Inteckningslån Nordea	ränta	belopp	konv.datum	2006-12-31	2005-12-31
Lån 3978 82 69540	3,12%	2 629 500	2008-09-17		
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 83 38305	rörlig	2 512 415			
Lån 3978 81 67136	7%	787 480	2007-10-17		
Lån 3978 82 77004	rörlig	2 685 000			
Lån 3978 82 84787	3,97%	2 700 000	2009-06-17	15 895 645	16 004 211

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

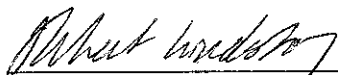
Ett års amorteringar	0	-160 588
	<b>15 895 645</b>	<b>15 843 623</b>
Fyra års amortering	0	-642 352
	<b>15 895 645</b>	<b>15 201 271</b>

Handwritten signature and date: 8/12/08

**Not 9**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2006-12-31	2005-12-31
Förskottsinsbetalda månadsavgifter	174 138	201 169
Upplupen kostnad el	11 104	10 267
Upplupen kostnad fjärrvärme	82 787	104 537
Upplupen kostnad vatten	10 675	0
Upplupna löner och arvoden	77 952	0
Upplupet revisionsarvode	13 750	15 000
Upplupna sociala avgifter	0	12 357
Upplupna räntekostnader	49 954	41 850
Övriga upplupna kostnader	0	21 733
	<b>420 360</b>	<b>406 913</b>

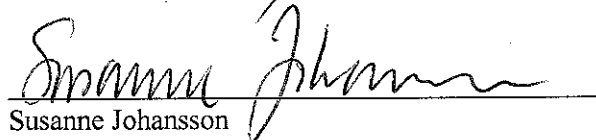
Stockholm 2007-03-28



Robert Lindström



Sandra Danielsson



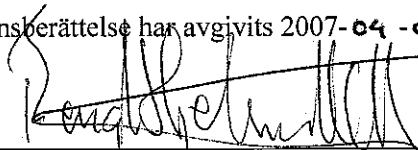
Susanne Johansson



David Andersson

**REVISORSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits 2007-04-01



Bernt Eriksson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

### **Bostadsrättsföreningen Arméfördelningen 2** org nr 702000-0787

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Arméfördelningen 2 8 i Stockholm för räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

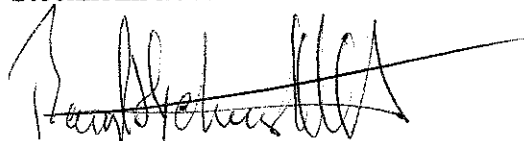
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i övrigt 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.

Stockholm 2007 - 04 - 01



Bengt Hjelmstedt



Bernt Eriksson  
BoRevision AB