

# **ÅRSREDOVISNING**

Brf. Arméfördelningen 2  
(orgnr 702000-0787)

Räkenskapsåret 2007-01-01 -- 2007-12-31

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Arméfördelningen 2, 702000-0787, Stockholm får härmed avge redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Arméfördelningen 2, Rindögatan 5-13, byggd år 1942-1943 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten har nya stammar i kök och badrum samt nya elstigare sedan år 2000. Renovering av fönster genomfördes 1998 och utbyggnad av tvättstugan 2002. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår bland annat försäkring mot ohyra.

### Föreningsfrågor

Föregående ordinarie årsstämma hölls den 24 april 2007 med 18 personer närvarande som representerade 18 lägenheter och dessutom hade 3 fullmakter med sig varav 2 med rösträtt. Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

### Styrelsens sammansättning

Ordförande	Robert Lindström
Vice ordförande	Hans Norman
Sekreterare	Sandra Danielsson
Kassör	Susanne Johansson
Ledamot	David Andersson (flyttade från föreningen 14/9-2007)
Suppleant	Mats Johansson (1:e suppleant)
Suppleant	Jenny Thor (2:e suppleant)
Suppleant	Fredrik Jansson (3:e suppleant)

### Valberedning

Michaela Wilhelmsson (sammankallande) och Aron Verständig.

### Revisorer

Bernt Eriksson (BoRevision AB) med Mikael Ek (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 (till exempel värme, vatten, renhållning, med mera), 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 ansökte styrelsen om prövningstillstånd hos Kammarrätten i ett försök att återfå det bygglov som en gång gavs för produktion av fyra lägenheter på vinden. I mars 2008 erhöles svar från Kammarrätten att prövningstillstånd inte beviljas.

Kabel-TV-nätet uppgraderades under våren vilket innebar att fastigheten blev ett så kallat "ComHem-hus", det vill säga att det nu finns möjlighet att ansluta bredband och telefoni även via Kabel-TV-nätet.

Montering av legionellabrickor på handdukstorkare och badrumselement genomfördes i samtliga lägenheter utom en, vilken beräknas åtgärdas i närtid. Detta innebär att handduks-torkarna inte kan stängas av utan ständigt är varma för att undvika legionellatillväxt i systemet.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under hösten (se mer under stycket Framtiden).

Ny värmeutrustning installerades i undercentralen under hösten.

En statuskontroll av fastighetens balkonger genomfördes under hösten med gott resultat.

### Information

Informationsbladet har distribuerats 3 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, hyresgäst på Rindögatan 13.
- Styrelsens medlemmar har utfört viss fastighetsskötsel, såsom snöskottning, igångsättning av hissar samt 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 2007 144 medlemmar (142 föregående år) fördelade på 104 bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Totalt 20 överlåtelse har skett under verksamhetsåret (21 under föregående år).

Föreningen har 3 hyreslokaler vilka samtliga varit uthyrda under hela året.

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

### Föreningens ekonomi

Föreningen hade vid utgången av verksamhetsåret en total upplåning om 15 895 645 kronor (15 895 645 kronor föregående år), allt hos Nordea. Drygt 60 % av lånen har bunden ränta.

Fastighetens taxeringsvärde är 90 924 000 kronor (64 784 000 kronor föregående år) varav byggnadsvärdet utgör 38 708 000 kronor och markvärdet 52 216 000 kronor (27 468 000 kronor respektive 37 316 000 kronor föregående år). Taxeringsvärdet gäller i tre år från 2007.

Föreningen hade en årsomsättning (netto) på 3 356 093 kronor.  
Föreningens likvida medel var 1 527 419 kronor den 31/12-2007.

Det lägre rörelseresultatet jämfört med föregående år är främst hänförligt till ökade underhållskostnader för hissarna samt kostnader för OVK-besiktning och ny undercentral vilken inte tagits upp för avskrivning i balansräkningen och därför till fullo påverkar resultaträkningen.

Även ökade kostnader för sophantering och slutbetalningen av de nya fönsterpartierna till lokalerna har också belastat resultatet.

Borttagandet av inkomstskatt för bostadsrättsföreningar har påverkat föreningens ekonomi positivt.

### Jämförelser med tidigare år i tkr

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005<sup>1</sup></u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Nettoomsättning	3 356	3 354	4 430	3 357	3 358	3 342
Rörelseresultat	489	914	1 191	884	975	1 020
Skatter	270	955 <sup>2</sup>	854	684	574	423
Årets resultat	-30	-48	332	-92	-86	12
Balansomslutning	20 485	20 744	20 641	21 170	21 481	22 246
Vattenförbrukning	80	61 <sup>3</sup>	132	145	85	34
Elförbrukning	125	94	127	95	77	63
Fjärrvärme	761	814	1 164	834	815	555

<sup>1</sup> Observera att siffrorna för 2005 grundas på 16 månader och inte som normalt 12 månader

<sup>2</sup> 181 tkr av skatten som belastar år 2006 avser egentligen år 2005

<sup>3</sup> Kostnaden för vatten var år 2006 ovanligt låg på grund av återbetalning från leverantören

### Årsavgiften/Månadsavgiften

Månadsavgiften var oförändrad under året.

### Framtiden

- Under våren kommer aktiviteter att genomföras för att åtgärda de brister i fastighetens luftflöden som framkom vid ventilationskontrollen. Dessa åtgärder krävs för att få byggnadens ventilation godkänd.
- En energideklaration, vilken enligt lag måste vara framtagen före utgången av 2008, kommer att tas fram under året.
- Injustering av samtliga element planeras till hösten.
- Hissarna är i behov av omfattande renoveringar de närmaste åren
- Taket behöver målas inom en snar framtid.

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att årets negativa resultat, -30 282 kronor (-47 892 kronor föregående år), balanseras i ny räkning.

Styrelsen föreslår vidare att 300 950 kronor avsätts till den yttre reparationsfonden i enlighet med underhållsplanen.

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

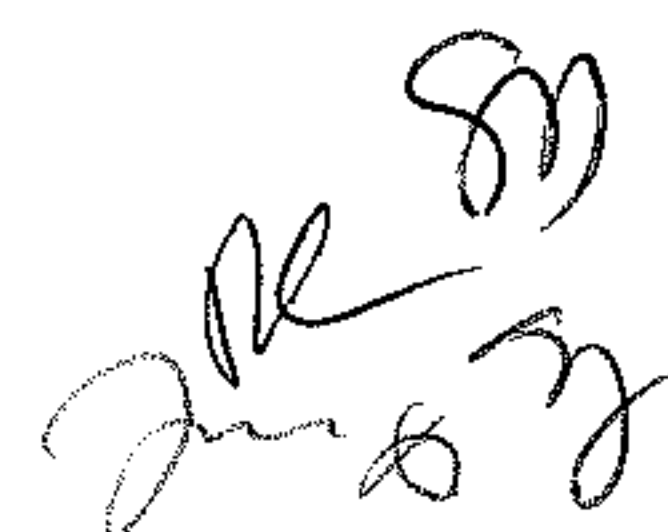
Med vänliga hälsningar

Styrelsen

*Handwritten signature and date:*  
2008  
7/5/08

**RESULTATRÄKNING**

	NOT	2007-01-01- -2007-12-31	2006-01-01- -2006-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	<u>3 356 093</u>	<u>3 353 984</u>
		<b>3 356 093</b>	<b>3 353 984</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhåll	3	-586 352	-226 024
Drift	4	-1 502 768	-1 391 553
Fastighetsskatt		-258 792	-319 780
Administration och övriga kostnader	2	-146 838	-134 676
Avskrivning byggnad	5	-58 560	-54 100
Avskrivning ombyggnad	5	<u>-313 900</u>	<u>-313 900</u>
		<b>-2 867 209</b>	<b>-2 440 033</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>488 884</b>	<b>913 951</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar:</b>			
Ränteintäkter		39 558	16 005
Räntebidrag		71 150	173 420
Räntekostnader		<u>-618 836</u>	<u>-516 534</u>
		<b>-508 128</b>	<b>-327 109</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 244</b>	<b>586 842</b>
Statlig skatt		-11 038	-634 734
<b>Årets resultat</b>		<b>-30 282</b>	<b>-47 892</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	18 914 125	19 286 585
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 914 125</b>	<b>19 286 585</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- / avgiftsfordringar		2 684	6 785
Skattefordring		5 090	195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	35 468	81 057
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 242</b>	<b>88 037</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 527 419</b>	<b>1 369 456</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 570 661</b>	<b>1 457 493</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 484 786</b>	<b>20 744 078</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	NOT	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	7		
Insatser / grundavgifter		253 422	253 422
Upplåtelseavgifter		1 200 345	1 200 345
Yttre reparationsfond		2 160 476	1 859 526
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>3 614 243</b>	<b>3 313 293</b>
Balanserat resultat		194 803	543 645
Årets resultat		-30 282	-47 892
<b>Fritt eget kapital</b>		<b>164 521</b>	<b>495 753</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 778 764</b>	<b>3 809 046</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	8	15 895 645	15 895 645
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 895 645</b>	<b>15 895 645</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		219 943	163 904
Skatteskuld		28 532	454 990
Övriga skulder		-	133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	561 903	420 360
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>810 378</b>	<b>1 039 387</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>20 484 786</b>	<b>20 744 078</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
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 2007 för årets ränteintäkter.  
Beskattning sker med 28 % av årets skattepliktiga ränteintäkter.

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

<b>Not 1</b>	<b>2007-01-01-</b>	<b>2006-01-01-</b>
<b>Intäkter</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Årsavgifter	3 219 888	3 217 020
Hyror	94 719	80 520
Övriga intäkter	41 486	56 444
<b>Nettoomsättning</b>	<b>3 356 093</b>	<b>3 353 984</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 79 452 kr.

	2007-01-01- -2007-12-31	2006-01-01- -2006-12-31
<b>Styrelse</b>		
Löner	-	-
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	19 452	17 952
Revisionsarvode BoRevision i Sverige AB	13 125	13 500

**Not 3****Underhåll**

Byggnad	94 550	62 500
Tvättutrustning	30 454	12 502
Sop & miljö	4 219	1 708
VVS	261 500	4 750
Ventilation	8 463	12 757
Hiss	137 740	23 400
Fönster	-	2 122
Markytor	3 469	13 676
Övrigt	45 957	92 609
	<b>586 352</b>	<b>226 024</b>

<b>Not 4</b>	<b>2007-01-01-</b>	<b>2006-01-01-</b>
<b>Drift</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Värme	760 501	813 815
El	124 887	94 444
Vatten & avlopp	80 022	61 197
Fastighetsskötsel	47 281	43 780
Sotning	1 875	9 375
Sophämtning	56 815	48 276
Grovsophämtning	23 638	26 872
Kabel-TV	104 104	97 710
OVK	68 250	-
Övriga skötselkostnader	53 241	22 348
Förvaltningsarvode	102 119	95 533
Övriga arvoden	39 850	41 630
Försäkringar	29 777	30 648
Föreningsavgifter	6 850	3 425
Övriga driftskostnader	3 558	2 500
	<b>1 502 768</b>	<b>1 391 553</b>

**Not 5**

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

	<b>2007-01-01-</b>	<b>2006-01-01-</b>
	<b>-2007-12-31</b>	<b>-2006-12-31</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	-478 335	-424 235
Årets avskrivningar	-58 560	-54 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-536 895</b>	<b>-478 335</b>
<b>Bokfört värde, byggnad</b>	<b>5 040 298</b>	<b>5 098 858</b>

Avskrivs enligt en 40-årig annuitetsplan. Avseende 2007 med 1,05%.

	2007-01-01- -2007-12-31	2006-01-01- -2006-12-31
<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	-2 971 793	-2 657 893
Årets avskrivningar	-313 900	-313 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 285 693</b>	<b>-2 971 793</b>
<b>Bokfört värde, ombyggnad</b>	<b>13 393 067</b>	<b>13 706 967</b>
Stambyttet 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>18 914 125</b>	<b>19 286 585</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Byggnad	38 708 000	27 468 000
Mark	52 216 000	37 316 000
	<b>90 924 000</b>	<b>64 784 000</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Förutbetalda räntor	-	2 416
Brandkontoret	-	29 777
Räntebidrag	2 395	4 738
Com Hem	26 806	26 026
SBC medlemsavgift	-	6 850
Fakturor medlemmar avs.sotningskostnader	-	11 250
S:T Eriks hiss	6 267	-
	<b>35 468</b>	<b>81 057</b>

*Sm*  
*Per G*  
*2008*


Not 7	2007-12-31	2006-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>		
Ingående belopp Insatser / Grundavgifter	253 422	253 422
Förändring under året	-	-
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	1 859 526	1 558 576
Förändring under året	300 950	300 950
Utgående belopp Yttre reparationsfond	<b>2 160 476</b>	<b>1 859 526</b>
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 614 243</b>	<b>3 313 293</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Ingående belopp balanserat resultat	495 753	844 595
Förändring under året	-300 950	-300 950
Utgående belopp balanserat resultat	<b>194 803</b>	<b>543 645</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-30 282</b>	<b>-47 892</b>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>164 521</b>	<b>495 753</b>

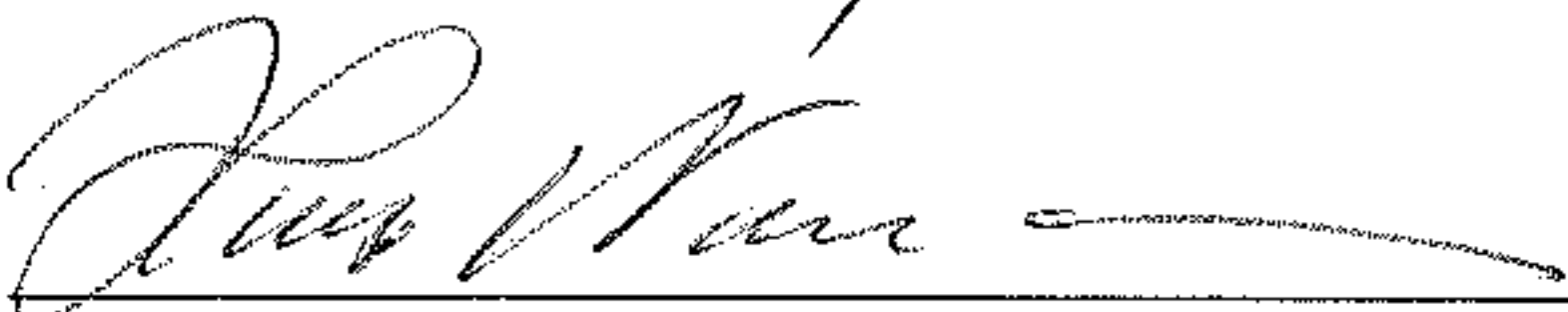
Not 8				2007-12-31	2006-12-31
Inteckningslån Nordea	ränta	belopp	konv.datum		
Lån 3978 82 69540	3,12%	2 629 500	2008-09-17		
Lån 3978 82 65073	3,52%	2 610 000	2010-09-15		
Lån 3978 81 69228	3,87%	1 971 250	2013-09-18		
Lån 3978 84 81523	rörlig	3 299 895			
Lån 3978 82 77004	rörlig	2 685 000			
Lån 3978 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
				<b>15 895 645</b>	<b>15 895 645</b>
Fyra års amortering				0	0
				<b>15 895 645</b>	<b>15 895 645</b>

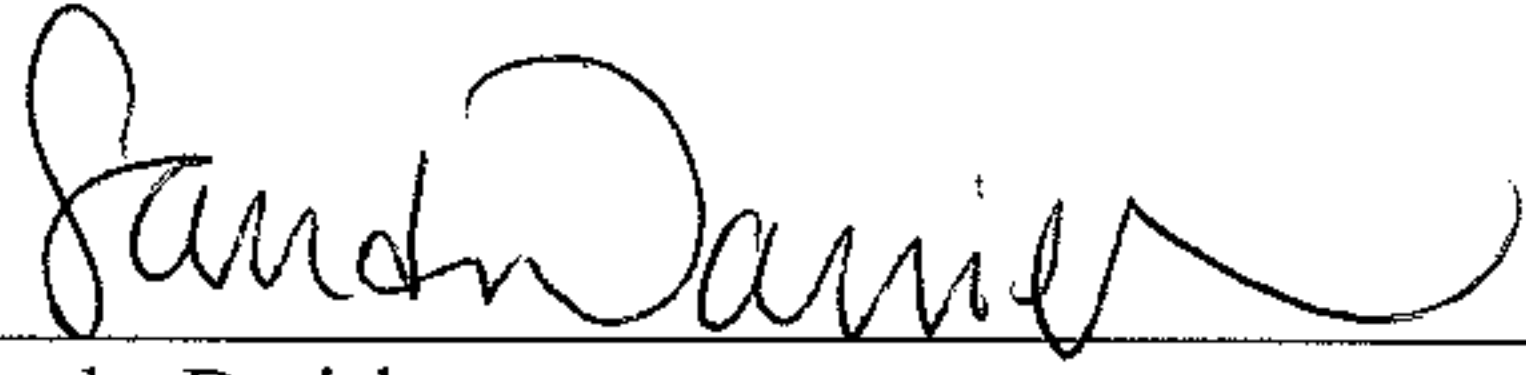
**Not 9**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2007-12-31	2006-12-31
Förskottsinsbetalda månadsavgifter	179 431	174 138
Upplupen kostnad el	23 392	11 104
Upplupen kostnad fjärrvärme	180 773	82 787
Upplupen kostnad vatten	4 640	10 675
Upplupna löner och arvoden	79 452	77 952
Upplupet revisionsarvode	13 000	13 750
Upplupna räntekostnader	64 278	49 954
Övriga upplupna kostnader	16 937	0
	<b>561 903</b>	<b>420 360</b>

Stockholm 2008-04-19

  
\_\_\_\_\_  
Robert Lindström

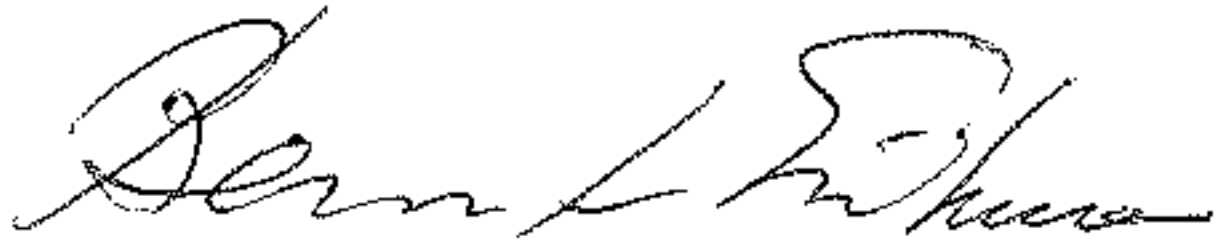
  
\_\_\_\_\_  
Hans Norman

  
\_\_\_\_\_  
Sandra Danielsson

  
\_\_\_\_\_  
Susanne Johansson

**REVISORSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits 2008-04-27

  
\_\_\_\_\_  
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 2007-01-01 - 2007-12-31.

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 2008-04-27



Bernt Eriksson  
BoRevision AB