

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Arméfördelningen 2 i Stockholm (702000-0787) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Arméfördelningen 2, med adresserna Rindögatan 5-13, som byggdes under åren 1942-1943 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Fastigheten har nya stammar i kök och badrum samt nya elstigare sedan 2000. Utbyggnad av tvättstugan gjordes 2002, fjärrvärmecentralen byttes 2007 och under 2009 har hissarna totalrenoverats. Under 2011 målades taket och trappuppgångarna. Under 2015 renoverades och tilläggsisolerades fasaden samt påbörjades renovering av samtliga fönster.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2015. På stämman representerades 30 lägenheter varav tre med fullmakt.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året:

Ordförande:	Johan Lettström	(vald t.o.m. årsstämman 2017)
Vice ordförande	Anders Frejdh	(vald t.o.m. årsstämman 2017)
Sekreterare:	Henrik Ekman	(vald t.o.m. årsstämman 2016)
Kassör:	Lars Ölander	(vald t.o.m. årsstämman 2016)
Ledamot:	Mårten Thedin	(avgick 2015-10-23)
Suppleant:	Magnus Nyman	(vald t.o.m. årsstämman 2016)
Suppleant:	Sofie Berglund	(avgick 2015-12-10)
Suppleant:	Pär Öfjäll	(vald t.o.m. årsstämman 2017)

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

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.

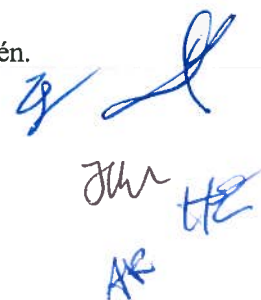
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit Johannes Aasa från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Ingela Mattson(sammankallande), Susanne Johansson och Björn Fridén.



Fastighetsuppgifter

Föreningen hade den 31 december 2015, 151 medlemmar (150 förra året) och 103 bostadsrättslägenheter samt 3 hyreslokaler, varav en lokal är tänkt att ombildas till bostadsrättslägenhet. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

De 103 bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt nedan:

- 39 st. 1 r o k/kokvrå
- 51 st. 2 r o k
- 6 st. 3 r o k
- 6 st. 4 r o k
- 1 st. 5 r o k

Totalt har 23 överlåtelse skett under verksamhetsåret (13 under föregående år).

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 5 234 kvm varav 5 151 kvm utgör lägenhetsyta och 83 kvm utgör lokalyta. Fastighetens taxeringsvärde från 2013 är 123 141 000 kr varav byggnadsvärdet utgör 52 724 000 kr och markvärdet 70 417 000 kr. Nytt taxeringsvärde kommer under 2016.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av AB Rådstornet för avtalat pris 143 072 kr. Fastighetsskötsel har utförts av Aphos Förvaltning AB för avtalat pris 54 636 kr. Trappstädning och inre renhållning har utförts av Maries Puts & Städ AB till en kostnad om 140 932 kr.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 90 000 kr. För övrigt se resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
AB Rådstornet	Ekonomisk förvaltning
Aphos Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Maries Puts & Städ AB	Städning och renhållning
Fortum Markets AB	Elavtal, el och nät
AB Fortum Värme	Fjärrvärme
Ownit	Bredband
Canal Digital	TV
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Anticimex	Brandskyddsinspektion
Veteranpoolen	Snöröjning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Fasadrenoveringen inklusive tilläggsisolering samt omgjutning av balkonger slutfördes under 2015 till en totalkostnad av 8.3 Mkr.

Underhåll

I slutet av 2015 påbörjades en fönsterrenovering inklusive byte till energiglas, som beräknas kosta ca 2 Mkr och vara avslutad i april 2016.

JLL HTE
AR

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Nyckeltal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning, tkr	3 878	3 828	3 858	3 604	3 428
Resultat efter fin.poster, tkr	-1 202	321	374	86	-1 253
Likviditet, %	144	36	161	963	948
Balansomslutning	27 821	26 036	20 789	20 581	21 009
Drift tkr/kvm	0,69	0,39	0,42	0,39	0,37
Icke avskrivna akt.konstn. tkr/kvm	4,8	3,6	3,7	3,8	3,8
Räntekostnader tkr/kvm	0,11	0,13	0,12	0,13	0,13
Lån tkr/kvm	4,9	4,4	3,4	3,5	3,5
Fastighetsskatt, tkr	139	137	136	151	119

Avgifter och hyror

Avgifterna har varit oförändrade under året, men höjdes från 2016-01-01 med 5%. Senaste förändring dessförinnan var 2012-12-01 och då med +10%.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2016 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca 0 kr.

Pga den omfattande fönsterrenoveringen blir det likvida underskottet ca 2 Mkr, varför likviditeten i slutet av 2015 stärkts genom en ökning av banklånen från 22.7 till 25.0 Mkr.

Under 2016 planeras följande arbeten utföras:

- OVK
- Gruppavtal för bredband, digital-TV och IP-telefoni
- Färdigställande av fönsterrenoveringen
- Upplåtelse för bostadsrätt av lokal i port 5, varvid den inkommande likviden avses användas till amortering på lån
- Projektering av cykelställ och ev. förändrad sophantering

JUL
AR HE

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserad förlust före avsättning och ianspråktagande underhållsfond	-348 861
Avsättning till underhållsfond enligt beslut stämman 2015	-300 950
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande kostnad 2014	0
Årets resultat	-1 202 461
Till stämmans förfogande	-1 852 272

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 852 272
-----------------------------------	-------------------

Underskott efter underhållsjustering

Årets resultat	-1 202 461
Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	1 283 550
Överföring till fond för yttre underhåll	-300 000
Underskott efter underhållsjustering	-218 911

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

HE
AR



RESULTATRÄKNING

	NOT	2015	2014
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	<u>3 877 946</u>	<u>3 828 199</u>
		3 877 946	3 828 199
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 539 095	-2 012 964
Övriga externa kostnader	3	-87 891	-70 674
Personalkostnader och arvoden	4	-120 000	-116 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-763 118</u>	<u>-618 263</u>
		-4 510 104	-2 818 888
Rörelseresultat		-632 158	1 009 310
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		392	3 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-570 694</u>	<u>-692 279</u>
		-570 303	-688 416
Resultat efter finansiella poster		-1 202 461	320 895
Årets resultat		-1 202 461	320 895

g

Ø

JM

HE

AR

BALANSRÄKNING	NOT	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	24 939 977	18 696 499
Pågående nyanläggningar	7	598 173	7 006 596
Summa materiella anläggningstillgångar		25 538 150	25 703 095
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 006	3 316
Aktuell skattefordran		67 879	41 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 086	51 514
Summa kortfristiga fordringar		126 971	96 126
Kassa och bank		2 156 258	236 450
Summa omsättningstillgångar		2 283 229	332 576
SUMMA TILLGÅNGAR		27 821 379	26 035 671

g

[Signature]

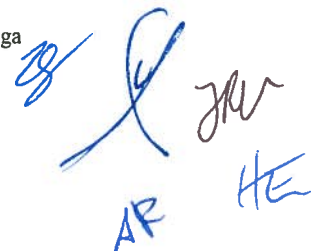
HE AR

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	9		
Insatser / grundavgifter		253 422	253 422
Upplåtelseavgifter		1 200 345	1 200 345
Fond för yttre underhåll		1 893 550	1 592 600
Summa bundet eget kapital		3 347 317	3 046 367
Balanserat resultat		-649 811	-669 755
Årets resultat		-1 202 461	320 895
Summa ansamlad förlust		-1 852 272	-348 861
Summa eget kapital		1 495 045	2 697 506
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	24 745 375	22 421 877
Summa långfristiga skulder		24 745 375	22 421 877
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av inteckningslån	10	240 000	243 220
Leverantörsskulder		865 877	158 727
Övriga skulder	11	37 219	77 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	437 863	436 358
Summa kortfristiga skulder		1 580 959	916 288
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		27 821 379	26 035 671

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda panter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skuld till kreditinstitut		25 000 000	24 675 250
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga


AR HE

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar har upptagits till anskaffningsvärden, där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till ett verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjaneperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärde för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 243 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 1

Intäkter	2015	2014
Årsavgifter	3 644 976	3 644 976
Hyror	181 584	178 007
Övriga intäkter	<u>59 093</u>	<u>36 086</u>
Brutto	3 885 653	3 859 069
Hysesreduktion (pga fasadombyggnad)	-7 707	-30 870
Nettoomsättning	3 877 946	3 828 199

g
JKL
AR HE

Not 2

Drift

	2015	2014
Periodiskt underhåll byggnad(fasad/balkong)	1 283 725	-
Reparationer	318 459	83 134
Värme	984 463	1 007 795
El	95 762	114 090
Vatten & avlopp	98 399	94 109
Fastighetsskötsel	54 636	53 298
Städning / Renhållning /Sotning	140 935	142 629
Sophämtning	70 304	65 092
Grovsophämtning	44 888	22 664
Kabel-TV	64 608	64 608
Övriga skötselkostnader	13 970	18 078
Förvaltningsarvode	143 072	126 705
Fastighetsskatt	139 439	136 761
Övriga arvoden	31 815	25 017
Försäkringar	33 353	33 018
Föreningsavgifter	7 400	7 400
Övriga driftskostnader	13 868	18 567
Summa	3 539 095	2 012 964

Not 3

Övriga externa kostnader

	2015	2014
Revisionsarvode	25 625	20 250
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	49 430	34 375
Andra externa kostnader	12 836	16 049
Summa	87 891	70 674

Not 4

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 120 000 kr.

	2015	2014
Styrelse		
Styrelsearvoden	90 000	89 999
Sociala avgifter	30 000	26 988
Summa	120 000	116 987

ES
JML
AR *HE*

Not 5

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	492 240	600 081
Övriga finansiella kostnader	78 454	92 198
Summa	570 694	692 279

Not 6

Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Arméfördelningen 2.

	2015-01-01- -2015-12-31	2014-01-01- -2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	25 486 542	25 486 542
Årets anskaffning byggnad	7 006 596	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	32 493 138	25 486 542
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 270 803	-6 652 540
Årets avskrivningar	-763 118	-618 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 033 921	-7 270 803
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	480 760	480 760
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	480 760	480 760
Utgående redovisat värde byggnad och mark	24 939 977	18 696 499

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 123 141 000 kr. Värdeår 1960.

	2015	2014
Bostäder, byggnad	52 000 000	52 000 000
Lokaler, byggnad	724 000	724 000
Totalt byggnad	52 724 000	52 724 000
Bostäder, mark	70 000 000	70 000 000
Lokaler, mark	417 000	417 000
Totalt mark	70 417 000	70 417 000
Totalt taxeringsvärde	123 141 000	123 141 000

Not 7

Pågående nyanläggningar

	2015-01-01- -2015-12-31	2014-01-01- -2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 006 596	0
Årets anskaffningar	598 173	7 006 596
Omklassificering till byggnad	-7 006 596	0
Utgående redovisat värde	598 173	7 006 596

39
JRL
AR HE

Not 8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Brandkontoret	31 563	30 748
Com Hem	5 388	16 152
Anticimex kv.1	2 110	4 614
Sandberg hiss	9 625	0
Bostadsrätterna medlemskap 2016	7 400	0
	56 086	51 514

Not 9

Bundet eget kapital	2015-12-31	2014-12-31
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	1 592 600	1 291 650
Förändring under året	300 950	300 950
Utgående belopp Yttre reparationsfond	1 893 550	1 592 600
Summa bundet eget kapital	3 347 317	3 046 367
Fritt eget kapital		
Ingående belopp balanserat resultat	-348 861	-368 805
Förändring under året	-300 950	-300 950
Utgående belopp balanserat resultat	-649 811	-669 755
Årets resultat	-1 202 461	320 895
Summa fritt eget kapital	-1 852 272	-348 861

Not 10

Långfristiga skulder

<u>Inteckningslån Nordea</u>	<u>ränta</u>	<u>belopp</u>	<u>konv.datum</u>	2015-12-31	2014-12-31
Lån 3978 86 59861	1,700%	5 000 875	2019-11-21		
Lån 3978 82 65073	2,900%	2 355 000	2017-11-15		
Lån 3978 86 68844	1,550%	6 000 000	2020-02-19		
Lån 3978 86 59853	1,510%	4 629 500	2018-11-21		
Lån 3978 86 97984	0,310%	7 000 000	2016-12-16		
Summa lån				24 985 375	22 665 097
Varav långfristig del				24 745 375	22 421 877
Varav kortfristig del				240 000	243 220

För de rörliga lånen har angivits räntenivån avseende 2015-12-31.

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

Ett års amorteringar	-240 000	-243 220
	24 745 375	22 421 877

Handwritten signatures and initials in blue ink.

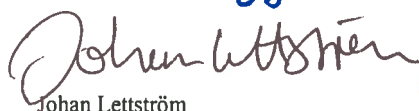
Not 11

Övriga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Personalens källskatt	11 160	26 995
Depositioner	15 000	24 000
Upplupna sociala avgifter	11 059	26 988
	37 219	77 983

Not 12

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsinsbetalda månadsavgifter	173 239	179 356
Upplupen kostnad el	7 584	9 611
Upplupen kostnad fjärrvärme	135 238	152 404
Upplupet revisionsarvode	21 000	16 000
Upplupna räntekostnader	21 428	47 737
Övriga upplupna kostnader	79 374	31 250
	437 863	436 358

Stockholm 2016-03-08



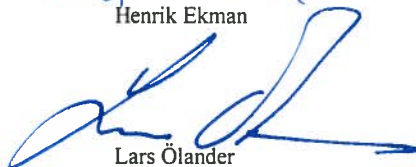
Johan Lettström



Henrik Ekman



Anders Frejdh



Lars Ölander

REVISORSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits 2016-03-10



Johannes Aaga
Borevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Arméfördelningen 2 i Stockholm, org.nr. 702000-0787.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Arméfördelningen 2 i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Arméfördelningen 2 i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 mars 2016



Johannes Aasa

BoRevision AB